

**ОБЗОР ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПЛЕНУМА ВЕРХОВНОГО СУДА РФ ОТ 12.12.2023 №44
«О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ, ВОЗНИКАЮЩИХ В СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ ПРИ
ПРИМЕНЕНИИ НОРМ О САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКЕ»**

12 декабря 2023 года Пленум Верховного Суда РФ (ВС РФ) принял постановление о применении норм о самовольной постройке («**Постановление**»), которое заменило ранее действовавшие положения п. 22-31 совместного постановления Пленумов ВС РФ № 10 и ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 года. Главное отличие нового Постановления состоит в том, что разъяснения являются более детальными и затронули актуальные вопросы, возникавшие в судебной практике после прежних разъяснений по делам, связанным с самовольным строительством.

Команда ALUMNI Partners собрала в настоящем обзоре наиболее интересные позиции Постановления:

1. Постановление закрепляет, что постройка может быть признана самовольной на любом этапе ее строительства, начиная с возведения фундамента (п. 5).
2. В п. 2 Постановления ВС РФ напоминает, что перечень признаков самовольной постройки, предусмотренный в ГК РФ, является исчерпывающим, и органы власти субъектов РФ не вправе расширять данный перечень.
3. Судам в случае наличия нарушения градостроительных и строительных норм и правил, допущенного при возведении постройки, следует оценить его существенность. В частности, возведение объекта с нарушением нормативно установленного предельного количества этажей или предельной высоты либо с нарушением строительных норм и правил, повлившим или способным повлиять на безопасность объекта и его конструкций, является существенным нарушением. При этом незначительное нарушение градостроительных и строительных норм и правил, например, в части минимальных отступов от границ земельных участков или максимального процента застройки в границах земельного участка, не создающее угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушающее права и интересы третьих лиц, может быть признано судом несущественным и не препятствующим возможности сохранения постройки (п. 29).
4. При установлении возможности устранения нарушений, суд принимает решение, предусматривающее оба возможных способа его исполнения: о сносе или о приведении в соответствии с требованиями (п. 31). В этом случае выбор способа исполнения осуществляется должником (п. 33).
5. Срок исковой давности по требованию собственника - арендодателя земельного участка о сносе самовольной постройки начинается течь с момента, когда арендатор возвратил или должен был вернуть этот участок (п. 15).
6. Вступившее в законную силу решение суда о сносе самовольной постройки является основанием для внесения записи в ЕГРН¹ о прекращении права собственности на самовольную постройку, в том числе о прекращении обременения правами третьих лиц (например, залогодержателя, арендатора) независимо от фактического исполнения такого решения (п. 34).
7. ВС РФ отмечает, что признание права собственности на самовольную постройку является исключительным способом защиты права, который может применяться лишь при отсутствии со стороны истца очевидных признаков явного и намеренного недобросовестного поведения (п. 43). Это означает, что суд вправе отказать в признании права собственности в случае недобросовестного поведения истца со ссылкой на ст. 10 Гражданского кодекса РФ. В качестве примера недобросовестного поведения ВС РФ приводит случай, когда лицо обращается за выдачей разрешения на строительство лишь для вида, действуя в обход закона.
8. По делам о признании права собственности на самовольную постройку признание иска, утверждение мирового соглашения допускается лишь при установлении обстоятельств, при

¹ Единый государственный реестр недвижимости.

которых такое требование может быть удовлетворено (п. 44), а именно при одновременном соблюдении следующих условий (п. 39):

- лицо, осуществившее постройку, имеет в отношении земельного участка права, допускающие строительство на нем данного объекта;
- на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям;
- сохранение постройки не нарушает права третьих лиц и не создает угрозу жизни и здоровью.

В целом, Пленум скорее обобщает уже сложившиеся подходы в правоприменительной практике, что тем не менее не исключает общий положительный эффект для ее дальнейшего развития, учитывая значительный рост споров в этой области.

Информационные письма ALUMNI Partners являются кратким обзором изменений в законодательстве и правоприменительной практике и не должны рассматриваться в качестве правового заключения или консультации.

Если у вас возникнут какие-либо вопросы или комментарии в связи с настоящим обзором практики, пожалуйста, свяжитесь с нами, и мы будем рады их обсудить.



Виталий Можаровский
Партнер, Недвижимость и строительство
ALUMNI Partners
+7 (495) 968-8-968
vitaly.mozharowski@alumnipartners.ru



Иван Веселов
Партнер, Практика разрешения споров
ALUMNI Partners
+7 (495) 968-8-968
ivan.veselov@alumnipartners.ru



Рустам Алиев
Партнер, Недвижимость и строительство,
Корпоративная практика / M&A
ALUMNI Partners
+7 (495) 968-8-968
rustam.aliev@alumnipartners.ru



Юрий Чернобrivцев
Партнер, Недвижимость и строительство
ALUMNI Partners
+7 (495) 968-8-968
yuri.chernobrivtsev@alumnipartners.ru



Дарина Моргунова
Юрист, Недвижимость и строительство
ALUMNI Partners
+7 (495) 968-8-968
darina.morgunova@alumnipartners.ru



Ксения Вайзулина
Юрист, Практика разрешения споров
ALUMNI Partners
+7 (495) 968-8-968
kseniya.vaizulina@alumnipartners.ru



Яна Имаева
Стажер, Недвижимость и строительство
ALUMNI Partners
+7 (495) 968-8-968
yana.imaeva@alumnipartners.ru