



Юридическая компания «Сила Права»

Севастополь и Крым

ОБРАЗЕЦ ДОКУМЕНТА

Возражения ответчика на иск о сносе самовольной постройки

Представляются суду и истцу при подготовке дела или в заседании до вынесения решения

Как пользоваться

- Замените всё, что стоит в квадратных скобках, своими данными.
- Уберите пункты, которые к вашей ситуации не относятся.
- Проверьте, не изменились ли нормы и суммы после указанной ниже даты актуальности.

Подготовил: Заверюха Александр, юрист компании «Сила Права»

ИП Заверюха Александр Сергеевич · ИНН 910505624604 · ОГРНИП 320911200005436

Документ актуален на 17 августа 2026 г.

Разбор документа и что учесть: sila-prava.com/shablony-dokumentov/spravochnye-dokumenty/applications/vozrazheniya-na-isk-o-snose-samovolnoy-postroyki/

Связаться с юристом: sila-prava.com/kontakty/

Образец носит справочный характер: он не учитывает обстоятельства конкретного дела и не заменяет разбор ситуации юристом.

Эту страницу можно удалить перед подачей — дальше идёт чистый текст заявления.

Дело № [номер дела]

В [наименование суда]

Адрес: [адрес суда]

Ответчик: [фамилия, имя, отчество]

Адрес: [адрес регистрации]

Телефон: [номер], электронная почта:
[адрес]

Истец: [наименование органа власти либо фамилия, имя, отчество]

Адрес: [адрес, указанный в исковом заявлении]

Третье лицо: [наименование органа, осуществляющего государственный строительный

надзор либо орган местного самоуправления]

Адрес: [адрес]

[Строка включается, если такой орган привлечён судом либо решение может повлиять на его права или обязанности, — статья 43 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.]

Возражения на исковое заявление о сносе самовольной постройки

В производстве [наименование суда] находится гражданское дело по иску [наименование истца] о сносе [указать объект: жилого дома, пристройки, здания] площадью [значение] кв. м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [номер] по адресу: [адрес объекта].

Исковые требования не признаю. Считаю их не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

[Пункты ниже включаются по обстоятельствам дела. Пункт, для которого нет подтверждающих документов, из возражений удаляется: неподтверждённое утверждение ослабляет остальные доводы. Эта строка в подаваемый документ не переносится.]

1. Признаки самовольной постройки истцом не доказаны

По части 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона доказывает те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

Пункт 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации связывает признание постройки самовольной с наличием хотя бы одного из четырёх признаков. Как разъяснено в пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 года № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке», данный перечень является исчерпывающим,

а органы государственной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления не вправе устанавливать дополнительные признаки самовольной постройки.

Истец ссылается на [перечислить доводы искового заявления]. Указанные обстоятельства [выбрать: не относятся ни к одному из признаков пункта 1 статьи 222 Кодекса / не подтверждены представленными доказательствами].

[Абзац включается, если права на участок и его вид разрешённого использования действительно опровергают доводы иска.] Земельный участок принадлежит ответчику на праве [указать: собственности, аренды] на основании [реквизиты правоустанавливающего документа]. Вид разрешённого использования участка — [указать] — допускает возведение объекта данного вида.

[Запись о праве в реестре в этом пункте не приводится: по пункту 8 постановления Пленума № 44 наличие государственной регистрации само по себе не исключает возможности предъявления требования о сносе. Как довод она работает в пункте 3 — против полномочий органа власти.]

2. Отсутствие разрешения на строительство не является основанием для сноса

[Пункт включается, если объект относится к индивидуальному жилищному строительству или является садовым домом.]

Согласно пункту 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44 возведение объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома без разрешения на строительство либо до направления уведомления о планируемом строительстве не является основанием для признания его самовольной постройкой (часть 13 статьи 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, часть 12 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», часть 5 статьи 16 Федерального закона от 3 августа 2018 года № 340-ФЗ).

Спорный объект является [указать: объектом индивидуального жилищного строительства, садовым домом], что подтверждается [технический план, сведения Единого государственного реестра недвижимости, заключение эксперта].

3. Решение о сносе принято органом, не имеющим таких полномочий

[Пункт включается, если постройка сносится на основании решения органа власти.]

По пункту 4 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации органы местного самоуправления в любом случае не вправе принимать решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе или приведении её в соответствие с установленными требованиями в отношении объекта недвижимого имущества, право собственности на который зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости или признано судом в соответствии с пунктом 3 данной статьи либо в отношении которого ранее судом принято решение об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки, или в отношении многоквартирного дома, жилого дома или садового дома.

[Если участок в частной собственности:] Кроме того, предусмотренные пунктом 4 статьи 222 Кодекса решения не могут быть приняты органами местного самоуправления в отношении самовольных построек, возведённых на земельных участках, не находящихся в государственной или муниципальной собственности, кроме случаев, если сохранение таких построек создаёт угрозу жизни и здоровью граждан. Спорный земельный участок принадлежит ответчику на праве собственности, угроза жизни и здоровью граждан отсутствует.

Как разъяснено в пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44, данное ограничение распространяется и на объект, подвергшийся реконструкции, в том числе в случае самовольного возведения пристройки к жилому дому, если право на объект или его часть зарегистрировано в реестре.

Право собственности ответчика на спорный объект зарегистрировано [дата, номер записи]. Следовательно, решение [наименование органа] от [дата] № [номер] принято за пределами предоставленных полномочий.

4. Снос в отношении данного объекта не допускается

[Пункт включается, если права зарегистрированы до 1 сентября 2018 года.]

В силу пункта 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44 законом определены категории объектов недвижимости, в отношении которых не допускается принятие **судом или органом местного самоуправления** решений об их сносе либо о сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями.

Спорный объект относится к таким объектам: [указать: объект индивидуального жилищного строительства, построенный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства / объект индивидуального жилищного строительства на участке в границах населённого пункта, предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства / жилой дом, созданный на садовом земельном участке / садовый дом, созданный на садовом земельном участке].

Условия, предусмотренные пунктом 7, соблюдены одновременно: права на объект зарегистрированы [дата] — до 1 сентября 2018 года; параметры объекта соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции, установленным правилами землепользования и застройки, и (или) предельным параметрам, установленным федеральным законом, что подтверждается [технический план, заключение эксперта]; объект расположен на земельном участке, принадлежащем ответчику как собственнику объекта на праве [указать основание].

Все три условия в отношении спорного объекта соблюдены: [подтвердить каждое условие ссылкой на документ].

5. Допущенные нарушения являются незначительными

Согласно пункту 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44 допущенное при возведении постройки незначительное нарушение градостроительных и строительных норм и правил, в частности 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.

Нарушение, на которое ссылается истец, — [указать: несоблюдение минимального отступа от границы участка, превышение процента застройки] — угрозы жизни и здоровью граждан не создаёт и прав третьих лиц не нарушает, что подтверждается [заключение эксперта, письменное согласие собственников смежных участков, ответы уполномоченных органов].

[Если спор касается противопожарных расстояний:] Собственники смежных земельных участков выразили согласие на размещение объекта на существующем расстоянии, что подтверждается [реквизиты письменных согласий]. Указанное согласие подтверждает, что права смежных землепользователей сохранением постройки не нарушены, — обстоятельство, которое пункт 29 постановления Пленума № 44 называет условием признания нарушения несущественным.

6. Снос несоразмерен допущенному нарушению

По пункту 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44 снос объекта самовольного строительства является крайней мерой государственного вмешательства в отношения, связанные с возведением объектов недвижимого имущества; устранение последствий допущенного нарушения должно быть соразмерно самому нарушению и не должно создавать дисбаланса между публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков.

Необходимость сноса обуславливается не только несоблюдением требований о получении разрешения на строительство, но и обстоятельствами, которые могли бы препятствовать использованию постройки вследствие её несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

Спорный объект соответствует строительным, санитарным и противопожарным требованиям, угрозы жизни и здоровью граждан не создаёт, прав третьих лиц не нарушает, что подтверждается [заключение эксперта, техническое заключение, ответы уполномоченных органов]. [Указать: В доме проживает ... человек, в том числе несовершеннолетние. / Объект является единственным жилым помещением ответчика.] Снос повлечёт последствия, несоразмерные допущенному нарушению.

7. Нарушение устранимо без сноса

Согласно пункту 30 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44 независимо от того, заявлено ли истцом требование о сносе либо о сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями, суд выносит на обсуждение вопрос об устранимости допущенных нарушений.

Нарушение, на которое ссылается истец, устранимо путём [указать: демонтажа части объекта, изменения конфигурации кровли, приведения отступов в соответствие], что подтверждается [заключение специалиста, проектная документация]. Стоимость таких

работ составляет [значение] рублей, тогда как снос объекта повлечёт утрату имущества стоимостью [значение] рублей.

[Если объект подвергся реконструкции:] По пункту 5 постановления Пленума № 44 при наличии технической возможности постройка может быть приведена в соответствие с установленными требованиями путём демонтажа только той части объекта, которая была создана в результате реконструкции.

8. Ответчик не знал и не мог знать об ограничениях использования участка

[Пункт включается, если иск основан на нарушении ограничений использования участка — зона с особыми условиями, охранный зона.]

По пункту 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44, если лицо не знало и не могло знать о наличии ограничений использования земельного участка, в том числе вследствие отсутствия необходимых сведений в Едином государственном реестре недвижимости, а также получения от уполномоченного органа разрешения (согласования), допускающего возведение соответствующего объекта, постройка не может быть признана самовольной.

На дату начала строительства сведения об ограничениях в реестре отсутствовали, что подтверждается [выписка из реестра на соответствующую дату]. [Указать полученные согласования и разрешения.]

9. Истцом пропущен срок исковой давности

[Пункт включается только тогда, когда из материалов дела следует, что постройка не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан. В противном случае довод не применяется — пункт 15 постановления Пленума № 44.]

По пункту 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44 к требованию о сносе самовольной постройки, сохранение которой не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, применяется общий срок исковой давности, исчисляемый со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком.

Истцу стало известно о возведении спорного объекта [дата] — [указать источник сведений: акт проверки, обращение, данные реестра]. Срок исковой давности истёк [дата]. Исковое заявление подано [дата подачи, а при направлении почтой — дата сдачи в отделение связи].

На основании пункта 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации заявляю о применении исковой давности.

10. Требование о сносе заявлено без разрешения вопроса о выселении

[Пункт включается, если в постройке проживают граждане.]

Согласно пункту 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44, если в спорной постройке проживают граждане, имеющие право пользования жилым помещением, требование о сносе может быть удовлетворено только с одновременным

разрешением вопроса о выселении таких лиц; в указанном случае суд привлекает к участию в деле прокурора для дачи заключения по требованию о выселении.

В спорном объекте проживают [указать количество лиц и основание права пользования]. Требование о выселении истцом не заявлено.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 45, 56, 57, 79, 149 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 199, 222 Гражданского кодекса Российской Федерации,

ПРОШУ:

1. В удовлетворении исковых требований [наименование истца] о сносе [указать объект] отказать в полном объёме.
2. Назначить по делу судебную строительно-техническую экспертизу, поручив её проведение [наименование экспертного учреждения], и поставить перед экспертом вопросы: соответствует ли объект градостроительным, строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам; создаёт ли сохранение объекта угрозу жизни и здоровью граждан; расположен ли объект в границах земельного участка ответчика; является ли объект объектом индивидуального жилищного строительства; устранимы ли выявленные нарушения без сноса и какие работы для этого необходимы.
3. Истребовать в [наименование органа] материалы проверки, послужившие основанием для обращения в суд, включая акт проверки и приложения к нему.
4. Истребовать в органе регистрации прав сведения о зарегистрированных правах на объект и земельный участок, а также сведения об ограничениях использования земельного участка по состоянию на дату начала строительства. [Пункт включается при споре об ограничениях.]
5. Применить исковую давность (пункт 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации). [Пункт включается только при отсутствии угрозы жизни и здоровью граждан.]
6. Привлечь к участию в деле прокурора для дачи заключения по вопросу о выселении. [Пункт включается, если в постройке проживают граждане.]
7. В случае удовлетворения требований и при установлении устранимости нарушений — указать в решении оба способа его исполнения: снос либо приведение постройки в соответствие с установленными требованиями, установив разумный срок для приведения в соответствие с учётом характеристик постройки. [Пункт заявляется на случай удовлетворения иска и не отменяет требования пункта 1: числовых границ срока для решения суда закон не устанавливает, они действуют только для решения органа власти.]

Приложения:

1. Копии правоустанавливающих документов на земельный участок.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на объект и земельный участок.

3. Технический план объекта.
4. Документы, подтверждающие соответствие объекта установленным требованиям.
5. Письменные согласия собственников смежных земельных участков. [При наличии.]
6. Документы, подтверждающие обстоятельства, изложенные в возражениях.
7. Документы о направлении копий возражений и приложений истцу и третьим лицам.
[Если копии не направлялись самостоятельно, вместо этого пункта прикладываются копии возражений с приложениями по числу лиц, участвующих в деле.]

[Дата] [подпись] [расшифровка]