



Крышу не снесло

Верховный суд разъяснил, как сохранить незаконное строение

Текст: Наталья Козлова

Важное и для судей, и для владельцев дачных и пригородных построек разъяснение дал Верховный суд по поводу так называемого самостроя на земельных участках граждан. Поводом послужил один из споров между хозяином дома и местными чиновниками. Верховный суд, пересмотрев это дело, детально растолковал, в каких случаях хозяева новых домов, даже построенных с нарушениями, могут жить спокойно и не бояться сноса, потому как закон на их стороне.

Главная мысль, которую высказал Верховный суд, звучит так - отсутствие разрешения на строительство дома не может быть основанием для отказа в иске о признании права собственности.

Это дело началось с того, что местная администрация обратилась в районный суд с иском к некой гражданке. Дама была хозяйкой жилого дома, который, по мнению чиновников, был построен незаконно.

Во всяком случае, разрешения на строительство, как того требует Градостроительный кодекс, чиновники женщине не выдавали. А раз так, то дом не имеет права на существование.

Суд решил, что администрация права - строение незаконное и его надо снести за счет, естественно, самой хозяйки. Вышестоящая инстанция с мнением районного суда согласилась. Но хозяйку "приговоренного" дома это решение не устроило. Так дело дошло Верховного суда РФ.

Он подтвердил, действительно, построенный женщиной дом - самовольная постройка. Но местный суд, разрешая спор, не учел, что такой самострой вполне можно сохранить. Ведь закон связывает признание судом права собственности на самовольную постройку с такими обстоятельствами: принадлежность земельного участка под домом, наличие угрозы жизни и здоровью окружающих людей и возможность нарушения прав граждан, которые живут рядом. Верховный суд напомнил - по этому поводу был специальный объединенный пленум Верховного и Высшего арбитражного судов.

Пленум занимался именно вопросами, которые появлялись у судей, когда они рассматривают дела о защите прав собственности. На пленуме было подчеркнуто - когда суды рассматривают право собственности на самовольную постройку, надо установить главные моменты. Было ли нарушены градостроительные нормы и опасно ли здание. Для ответа на эти вопросы суд

может назначить экспертизу.

А отсутствие разрешения на строительство - это вовсе не основания для отказа в иске о признании права собственности на такой дом. Но обязательно суд должен проверить - пытался ли гражданин легализовать строение, просил ли об этом чиновников. И главное - суд обязан выяснить, а законно ли местная власть отказала гражданину? Но если все требования соблюдены, то суд обязан признать за гражданином право собственности на его незаконную постройку.

"Если единственным признаком самовольной постройки является отсутствие разрешения на строительство или отсутствие акта о вводе в эксплуатацию, к получению которых гражданин принимал меры", то суд не может отказать хозяину дома.

Вот важная мысль Верховного суда: законом, решение вопроса о сносе самовольной постройки связывается не с формальным соблюдением требований о получении разрешения на стройку, а с установлением обстоятельств, которые могут помешать использовать дом по назначению. То есть строение опасно само по себе и нарушает права соседей. В нашем случае суд решил, что самовольную постройку надо снести только потому, что не было разрешения на строительство.

Но тот же суд установил, что участок земли принадлежит хозяйке дома, целевое назначение земли разрешает возведение постройки, ничьих интересов дом не нарушает и никому не угрожает. Поэтому, сказал Верховный суд, с решением о сносе дома согласиться нельзя. Тем более что право собственности на дом гражданка зарегистрировала в законном порядке.

Не согласен Верховный суд и с другим выводом суда, что хозяйка дома должна обратиться в суд со встречным иском к чиновникам и попросить сохранить незаконную постройку и признать за ней право собственности.

Верховный суд напомнил - граждане, участвующие в гражданском процессе, сами выбирают способ защиты своих интересов и сами распоряжаются правами и обязанностями, которые им предоставляет закон. Так что идти в суд со встречным иском или нет, это право гражданина, но не обязанность.

Отсутствие разрешения на строительство - не повод для отказа в иске о признании права собственности

В нашем случае местный суд пришел к выводу, что женщина должна была сама предпринимать меры, чтобы сохранить незаконно построенный дом. Но подобный вопрос должен решать сам человек, вне зависимости от предписаний суда.

Особенно интересно то, что суд с самого начала знал - территориальный орган Росреестра право хозяйки на дом зарегистрировал.

В переводе на казенный язык это означает, что юридический факт признания и подтверждения государством дома состоялся. И право гражданки на жилье уже признано государством в установленном законом порядке и не нуждается в дополнительном признании еще и судом.

(Определение N 19-КГ14-6)

Опубликовано в РГ (Федеральный выпуск) N6665 от 5 мая 2015 г.

Просим обратить внимание на то, что в разных по времени подписания и региону распространения выпусках газеты текст статьи может несколько различаться. Для получения дословного текста публикации [воспользуйтесь платной подпиской](#) на получение точных полных текстов газетных публикаций