

# Самовольные постройки

# Понятие

- На чужом земельном участке без согласия собственника
- Без разрешения на строительство или не введено в эксплуатацию
- Нарушает СНИПы

В случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе (п. 22 Пленума ВС РФ и ВАС РФ №

# Действие правил о самовольных постройках во времени

Самовольные постройки юридических лиц  
возможны с 01 января 1995 г

Постановление Президиума ВАС РФ от  
24.01.2012 № 12576/11

# Судьба

- Снос
- Признание права за собственником земельного участка на основании судебного акта

# Судьба

- Снос
- Признание права за собственником земельного участка на основании судебного акта

# Снос. Внесудебный порядок

Органы местного самоуправления вправе принять решение о сносе самовольной постройки в случае создания или возведения ее на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке для этих целей, если этот земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий (за исключением зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации) или на территории общего пользования либо в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения.

# Процедура

В течение семи дней со дня принятия решения о сносе самовольной постройки орган местного самоуправления, принявший такое решение, направляет лицу, осуществившему самовольную постройку, копию данного решения, содержащего срок для сноса самовольной постройки, который устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять более чем 12 месяцев.

В случае, если лицо, осуществившее самовольную постройку, не было выявлено, орган местного самоуправления, принявший решение о сносе самовольной постройки, в течение семи дней со дня принятия такого решения обязан... опубликовать информацию о сносе (публикация, в тч в Интернете, щит)



В случае, если лицо, осуществившее самовольную постройку, не было выявлено, снос самовольной постройки может быть организован органом, принявшим соответствующее решение, не ранее чем по истечении двух месяцев после дня размещения на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сообщения о планируемом сносе такой постройки.

# Снос движимости без решения суда

Демонтаж рекламной конструкции не направлен на лишение права собственности.

Управление правомерно осуществило демонтаж на земельном участке, принадлежащем муниципалитету.

Постановление Президиума ВАС РФ № 8263/10

# Снос. Судебный порядок

Истец:

Право на иск о сносе у собственника,  
законного владельца, прокурора,  
уполномоченного органа

(п. 22 постановления Пленумов ВС РФ и ВАС  
РФ № 10/22 по защите собственности)

# Ответчик по иску о сносе

- лицо, осуществившее самовольное строительство. При создании самовольной постройки с привлечением подрядчиков ответчиком является заказчик как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка.
- В случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной (приобретатель постройки).

# Исковая давность по иску о сносе

- Противоречие СНИПам – давности нет.
- Владение участком у истца- собственника участка – давности нет.
- Отсутствие разрешения на строительство – в арбитражных судах давность есть (информационное письмо № 143)

# Признание права на постройку

- Право может быть признано за правообладателем земельного участка

Проблема арендатора: проблема

# Ответчик по иску о признании

- Муниципалитет
- Застройщик (по иску собственника участка, когда постройка возведена без его разрешения, но в соответствии с публичными требованиями)

# Условия признания права

- Соответствие СНИПам
- Право на земельный участок
- Попытка легализации



# Исковая давность по иску о признании

Это иск не в защиту права, а с целью получения права, поэтому исковая давность применяться не должна.

# Эластичность вещного права

# Собственность

Раздел и объединение земельного участка или помещений в здании: образование нового земельного участка и помещения не является препятствием для удовлетворения виндикационного иска, поскольку спорное имущество не исчезло и его возможно восстановить в прежних границах  
**(постановление Президиума ВАС РФ № 3413/11)**

# Залог

## **Определение ГК ВС РФ от 10 ноября 2015 г. N 80-КГ15-18**

Земельный участок в залоге у истца никогда не находился, поскольку по договору залога предметом залога являлся земельный участок с кадастровым номером <...>, который после прекращения залога перестал существовать как объект недвижимости в связи с объединением земельных участков.

# Аренда

Регистрация обременений в отношении выделенных земельных участков осуществляется уполномоченным органом в силу закона одновременно с государственной регистрацией вещных прав на выделенные земельные участки.

Таким образом, регистрационные действия по внесению в ЕГРП записи об обременении правом аренды вновь образованного земельного участка должны были быть осуществлены Управлением Росреестра одновременно с государственной регистрацией права собственности Сайфуллина М.Ш. на выделенный им земельный участок.

**Определение СК ЭС ВС РФ от 17 ноября 2015 г.**

**№ 306-КГ15-8301**

## **Возмещение вреда с казны за незаконные действия органов власти**

В силу статей 16, 1069 Гражданского кодекса Российской Федерации ответчиком по иску о возмещении вреда, причиненного государственными или муниципальными органами, а также их должностными лицами, является соответствующее публично-правовое образование.

Иск о возмещении вреда, причиненного государственными органами (их должностными лицами), подлежит рассмотрению по месту нахождения органа, причинившего вред (органа, должностным лицом которого причинен вред),

Тот факт, что ненормативный правовой акт не был признан в судебном порядке недействительным, а решение или действия (бездействие) государственного органа - незаконными, сам по себе не является основанием для отказа в иске о возмещении вреда, причиненного таким актом, решением или действиями (бездействием). В названном случае суд оценивает законность соответствующего ненормативного акта, решения или действий (бездействия) государственного или муниципального органа (должностного лица) при рассмотрении иска о возмещении вреда.



Требую возмещения вреда, истец обязан представить доказательства, обосновывающие противоправность акта, решения или действий (бездействия) органа (должностного лица), которыми истцу причинен вред. При этом бремя доказывания обстоятельств, послуживших основанием для принятия такого акта или решения либо для совершения таких действий (бездействия), лежит на ответчике.

Тот факт, что законное проведение производства по делу об административном правонарушении и законное применение в отношении истца мер обеспечения такого производства имели для него неблагоприятные имущественные последствия, не является основанием для возмещения вреда в соответствии со статьей 1069 ГК РФ.

Суд постановил, что вред, причиненный исполнением муниципальным унитарным предприятием незаконного предписания органа местного самоуправления, подлежит возмещению муниципальным образованием, а вред, причиненный в результате действий муниципального унитарного предприятия, выходящих за рамки исполнения указанного предписания, - муниципальным унитарным предприятием.

Причинно-следственная связь между незаконными действиями государственного органа (должностного лица) и негативными последствиями, возникшими в рамках договорных отношений истца с третьим лицом, имеется в случае, если обусловленные незаконными действиями государственного органа (должностного лица) действия контрагентов соответствовали законодательству и договору.

Пример: иск АО к публичному образованию за распространение сведений, порочащих репутацию

В случае если вред причинен совместными действиями нескольких лиц, в число которых входило должностное лицо государственного органа, объем ответственности Российской Федерации определяется с учетом правил статьи 1080 ГК РФ.

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО  
от 31 мая 2011 г. № 145  
ОБЗОР ПРАКТИКИ  
РАССМОТРЕНИЯ АРБИТРАЖНЫМИ СУДАМИ ДЕЛ О  
ВОЗМЕЩЕНИИ ВРЕДА,  
ПРИЧИНЕННОГО ГОСУДАРСТВЕННЫМИ ОРГАНАМИ,  
ОРГАНАМИ МЕСТНОГО  
САМОУПРАВЛЕНИЯ, А ТАКЖЕ ИХ ДОЛЖНОСТНЫМИ  
ЛИЦАМИ