**Самовольная постройка**

В целях обеспечения правильного и единообразного применения судами норм о самовольной постройке Пленум Верховного Суда Российской Федерации обновил разъяснения о самовольной постройке в своем постановлении от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке».

Постройку могут признать самовольной уже с момента возведения фундамента.

К самовольным постройкам относят:

- реконструированный объект, у которого изменились параметры его частей (высота, этажность, площадь, объем и пр.). Привести его в соответствие нормативным требованиям можно путем демонтажа только реконструированной части;

- объект, созданный в результате реконструкции без согласия всех участников долевой собственности;

- объект, вид использования которого не входит в перечень разрешенных на данном земельном участке;

- объект с нарушениями градостроительных, строительных норм и правил. Последствия нарушений зависят от их характера. К существенным нарушениям относят, например, несоблюдение предельного числа этажей и высоты. Незначительными с учетом обстоятельств конкретного дела могут признать нарушения минимальных отступов от границ участков и максимального процента застройки.

Нельзя признать объект самовольной постройкой по таким причинам:

- объект используют не по целевому назначению;

- уполномоченный орган в порядке самоконтроля отменил выданные разрешения;

- уполномоченный орган согласовал строительство, но объект возведен с нарушением ограничений использования участка (например, в ЕГРН нет информации об ограничениях, застройщик не мог о них знать).

К требованию о сносе самовольной постройки применяется общий срок исковой давности. Вместе с тем, Верховным Судом Российской Федерации разъяснено, что исковая давность не затрагивает требования:

- о сносе постройки, которая угрожает жизни и здоровью граждан;

- об устранении нарушений, не связанных с лишением владения, например, по иску собственника участка под постройкой или смежного участка.

Ответчиками по иску о сносе самовольной постройки (приведении ее в соответствие нормам) при определенных обстоятельствах могут стать:

- лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не была самовольной (покупатель постройки, наследник участка под ней и пр.). В ряде случаев такое лицо может взыскать убытки с застройщика;

- собственник или арендатор участка под постройкой.

Суд признает право собственности на самовольную постройку при обращении, в частности, с иском:

- наследника земельного участка с постройкой;

- покупателя участка;

- учредителя (участника), получившего оставшийся после удовлетворения требований кредиторов земельный участок ликвидированного юридического лица;

- супруга (если постройка возведена в период брака).

Иск удовлетворяется судом, если соблюдены все условия:

- отсутствие согласований и разрешений - единственный признак самовольной постройки;

- застройщик принимал надлежащие меры к их получению и вел себя добросовестно. Например, обращался за выдачей разрешений не для вида.

Если суд отказал в легализации постройки, можно обратиться снова. При условии, если устранены нарушения, из-за которых в иске отказали, нет решения суда о сносе.

Суд может утвердить мировое соглашение или принять признание иска ответчиком только после проверки условий, при которых допускается введение постройки в оборот.

После вступления в силу решения суда для регистрации права не нужно получать разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, но могут потребоваться иные документы, например техплан.

Принимая решение о сносе самовольной постройки либо о ее сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями, суд указывает срок для его исполнения.

Решение может не содержать перечень работ, которые нужно выполнить для устранения нарушений. По общему правилу, оно считается исполненным с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Если решение не исполнить, землю могут изъять или расторгнуть договор аренды. При продаже участка исполнить решение суда обязан покупатель.

Постановлением от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» в пункте 12 разъяснено, что с иском о сносе самовольной постройки, о сносе или приведении ее в соответствие с установленными требованиями в публичных интересах вправе обратиться прокурор, уполномоченные органы публичной власти в пределах своей компетенции (ч. 1 ст. 45, ч. 1 ст. 46 ГПК РФ, ч. 1 ст. 52 АПК РФ).