



ВАЖНО ЗНАТЬ! ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ВОЗВЕДЕНИЯ САМОВОЛЬНЫХ ПОСТРОЕК — ИХ СНОС

Самовольное строительство стало очень распространенным явлением на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым. Сегодня данное явление не просто распространено, но и имеет тенденцию к своему развитию. Совершенно не понятно, на что надеются лица, которым захотелось что-либо для себя построить, не имея на это законного права (либо разрешительного документа на совершение действий по строительству, либо правоустанавливающих документов на то, на чем этот самый запланированный к строительству объект будет возведен – на земельный участок, и еще интереснее – если отсутствует и то и другое одновременно).

Сфера действия данных разъяснений распространяется как на исполнение судебных решений о сносе объектов капитального строительства, объектов незавершенного строительства, надстроенных этажей в правомерных строениях, так и на исполнение судебных решений о сносе пристроек, надстроек, этажей и т.п. или временных построек (гаражей, киосков, торговых павильонов и прочих конструкций).

Даная статья поможет вам узнать о порядке административного сноса самовольных построек, а также об организации исполнения судебных решений о сносе самовольно возведенных строений.

Необходимо обратить внимание также и на то, что возведение строений неразрывно связано с землей, в связи с чем параллельно будет затронут вопрос освобождения самовольно занятых земельных участков.



**ГДЕ ЭТО
СКАЗАНО?**

Статья 222
Гражданского кодекса
РФ

Самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей, в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В соответствии со ст.130 Гражданского кодекса российской Федерации объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу. Исходя из п.1 ст.222 ГК РФ, **объект незавершенного строительства как недвижимое имущество также может признаваться самовольной постройкой.**

В соответствии с ч.10 ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объект **капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Признаки самовольной постройки устанавливаются, когда наличие технических критериев отнесения объектов капитального строительства к недвижимому имуществу сопровождается нарушением юридических критериев.

Признаки самовольной постройки следующие:

- объект капитального строительства создан на земельном участке, не отведённом для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами;
- объект капитального строительства создан без получения на это необходимых разрешений;
- объект капитального строительства с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.



ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

Пункт 4 статьи 107 Федерального
Закона от 02.10.2007
№229-ФЗ

Снос самовольно возведенных объектов – это комплекс мер, включающий в себя разборку, демонтаж или разрушение зданий, строений и сооружений, либо их отдельных конструкций, независимо от типа и степени завершенности, а также уборку строительного мусора

Следует, наверное, начать с того, что статья 222 Гражданского кодекса Российской Федерации помимо дачи указанного выше общего понятия самовольному строительству, разграничивает процессы, в рамках которых объекты уже возведенные могут быть снесены, и органы, которые могут принимать об этом свои собственные решения.

Для Симферополя таких субъектов два – это судебные органы и органы местного самоуправления городского округа, и порядков, соответственно, тоже два – судебный и административный.

Органы местного самоуправления сравнительно недавно получили право самостоятельно принимать решения о сносе объектов самовольного строительства. Основанием явился Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 258-ФЗ, которым существенно изменилось правовое регулирование вопросов, связанных самовольной постройкой.

Действующая редакция абзаца второго пункта 2 статьи 222 ГК РФ не предусматривает порядок сноса самовольной постройки, а лишь фиксирует его необходимость в качестве последствия нарушения, указывает на чей счет должны относиться расходы и содержит отсылку к исключениям, когда право собственности может быть признано и постройка не подлежит сносу.

На практике ранее существующий порядок принудительного сноса через решение суда активно дополняется и порядком принятия административных решений о сносе самовольно возведенных объектов.

Далеко не все самовольные постройки могут быть снесены в административном порядке, а лишь те, что созданы или возведены на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке для этих целей, при условии, что такой участок расположен:

- в зоне с особыми условиями использования территорий (за исключением зоны охраны объектов культурного наследия);
- на территории общего пользования;
- в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения.



ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

Пункт 4 статьи 1
Градостроительного кодекса РФ

Под зонами с особыми условиями использования территорий понимаются охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, то есть такие зоны, в которых строительство либо законодательно запрещено, либо серьезно ограничено.



ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

Пункт 4 статьи 1
Градостроительного кодекса РФ

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары). Строительство на таких территориях будет нарушать права неограниченного круга лиц и снос самовольных построек, возведенных на них также безусловно будет представлять публичный интерес.

Советом министров Республики Крым 12.04.2016 принято постановление №146 «О создании комиссии по пресечению самовольного строительства на территории Республики Крым», которым органам местного самоуправления рекомендовано создать соответствующие комиссии по сносу на территории муниципальных образований для ведения такой работы.

Симферопольский городской совет Республики Крым своим решением от 13.05.2016 №737 определил орган местного самоуправления на территории городского округа, который будет являться уполномоченным на принятие решений о сносе самовольно возведенных объектов, и этим органом будет выступать Администрация города Симферополя Республики Крым.

При этом следует отметить, что работа по выявлению и пресечению самовольного строительства объектов капитального строительства была начата еще в 2015 году, путем принятия Администрацией города Симферополя Республики Крым постановления от 07.04.2015 №170 «О вопросах выявления и предотвращения деятельности по самовольному строительству объектов капитального строительства на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым» и осуществления функций муниципального контроля.

В настоящее время уже определен персональный состав комиссии по вопросам сноса самовольных построек на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, и разработано положение о работе данной комиссии.

Одновременно Администрация города Симферополя работает над проектом муниципального правового акта по определению порядков сноса объектов и взаимодействия органов исполнительной власти с органами местного самоуправления по вопросам сноса объектов самовольного строительства, расположенных на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

Принятие и действие таких актов позволит значительно упростить решение процедурное решение сноса объектов самостроя.

А пока данные акты еще не вступили в действие, вопрос признания объектов самовольным строительством и их сноса рассматривается исключительно в порядке судебного производства.

При этом целесообразно разъяснить о том, что если вами произведена пристройка, надстройка или иное изменение технических характеристик принадлежащего вам на праве собственности объекта недвижимого имущества, то такой объект с учетом его изменения будет считаться в целом объектом самовольного строительства и вполне реальным и законным будет являться требование о приведении данного объекта в первоначальное состояние – согласно его технической (кадастровой) документации, а в случае невозможности выполнения данных действий – его сносе.



ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

Абз.2 п.2 ст.222 ГК РФ, п.3 ст.25 Федерального закона от 17.11.1995 №169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»

По общему правилу самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, при этом на такое лицо может быть также возложена обязанность привести архитектурный объект и земельный участок в первоначальное состояние.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (с изменениями и дополнениями) исчерпывающе дает разъяснения относительно разрешения споров, связанных с самовольной постройкой в разрезе применения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Пункт 23 указанного постановления разъясняет о том, что когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. **Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку.** При этом, если самовольная постройка была обременена правами третьих лиц, например правами залогодержателя, арендатора, соответствующие обременения тоже прекращаются.

С учетом уже сформированной позиции судов необходимо отметить, что если лицо, против которого принято решение о сносе самовольной постройки, не осуществляло ее строительство, **он вправе обратиться в суд с иском о возмещении ему убытков к лицу, осуществившему самовольную постройку.**

Также необходимо особо обратить ваше внимание и на то обстоятельство, с которым сегодня сталкиваются многие лица, которым удалось зарегистрировать право собственности на самовольно возведенное недвижимое имущество в установленном порядке и в отношении которого ранее судами было принято решение о сносе такого объекта: **РЕШЕНИЕ СУДА О СНОСЕ БУДЕТ ПОДЛЕЖАТЬ ИСПОЛНЕНИЮ!!!!**

Сказанное означает, что свидетельство о праве собственности не защитит владельца недвижимости от судебного решения, которым указанная в свидетельстве недвижимость будет признана самовольной постройкой. Со всеми вытекающими последствиями.

Вступившие в законную силу решения судов исполняются в соответствии с требованиями:

- Конституции Российской Федерации,
- Гражданским кодексом Российской Федерации,
- Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации;
- Градостроительным кодексом Российской Федерации,
- Федеральным законом от 21.07.1997 №118-ФЗ «О судебных приставах»,
- Федеральным законом от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве»,

- Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях,
- Уголовным кодексом Российской Федерации,
- приказом ФССП России от 30.07.2015 №380 «Об организации контроля и координации ведения исполнительных производств о сносе самовольно возведенных строений и об обязанности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей освободить незаконно занимаемые помещения»,
- методическими рекомендациями по исполнению судебных решений о сносе самовольно возведенных строений, утвержденными директором Федеральной службы судебных приставов-главным судебным приставом Российской Федерации Парфенчиковым А.О. 31.03.2014.

Процесс принудительного исполнения решения суда предусматривает:

- получение и направление взыскателем либо непосредственно судом, принявшим такое решение, в Федеральную службу судебных приставов исполнительного документа о принудительном исполнении решения суда.
- судебный пристав-исполнитель возбуждает исполнительное производство на основании исполнительного документа, поступившего в его адрес,
- в целях обеспечения исполнения требований исполнительного документа одновременно с возбуждением исполнительного производства принимаются меры, направленные на запрет совершения регистрационных действий, как в отношении подлежащего сносу строения, так и земельного участка, на котором оно расположено,
- в обязательном порядке должнику предлагается добровольно исполнить решение суда, для чего предоставляется разумный срок,
- по истечении срока для добровольного исполнения судебный пристав-исполнитель осуществляет выход по месту совершения исполнительных действий для установления факта исполнения или не исполнения должником требований исполнительного документа.
- если должник не исполнил к установленному сроку требования, указанные в исполнительном документе, то судебный пристав-исполнитель в течение суток выносит постановление о взыскании исполнительного сбора и устанавливает должнику новый срок для исполнения.
- повторное неисполнение приводит к тому, что в отношении должника составляется протокол об административном правонарушении, и снова предоставляется новый срок для исполнения. При этом должник предупреждается о том, что исполнительные действия будут организованы судебным приставом-исполнителем в соответствии с правами, предоставленными ему законом.
- после вынесения постановления о взыскании исполнительного сбора судебный пристав-исполнитель проводит проверку имущественного состояния должника, в

том числе в целях взыскания с него исполнительного сбора, штрафов и расходов по совершению исполнительных действий.

- если взыскателем является публично-правовые образования, органы государственной власти или органы местного самоуправления, судебный пристав-исполнитель объявляет розыск должника и его имущества.

- если у должника отсутствуют уважительные причины, по которым он не исполняет требования исполнительного документа, судебный пристав-исполнитель вправе составлять каждый раз протокол о каждом административном правонарушении, предусмотренном ст.17.15 КоАП РФ и более активно применяются меры административного воздействия.

- В случае, если должником является гражданин, судебный пристав-исполнитель выносит постановление о временном ограничении на выезд должника из Российской Федерации.

- в целях принудительного сноса строения, здания или сооружения судебный пристав-исполнитель вправе привлечь специализированную организацию для сноса за счет средств федерального бюджета, с которой у территориального органа ФССП заключен государственный контракт, привлечь взыскателя к исполнению требований самостоятельно с последующим взысканием понесенных расходов с должника.

- в необходимых случаях судебный пристав-исполнитель обеспечивает хранение описанного имущества с возложением на должника понесенных расходов. При этом существует процедура реализации такого имущества, если в установленный срок оно не будет забрано должником.

Расходы по сносу самовольного строения, а также по хранению арестованного имущества относятся к расходам по совершению исполнительных действий и подлежат возмещению за счет должника.

На основании изложенного – правовой совет: не осуществляйте работы по самовольному строительству и не тратьте время и расходы на оформление регистрации права собственности на то, что подлежит сносу.

Правовой департамент аппарата
администрации города
Симферополя Республики Крым