



оригинальная статья

<https://elibrary.ru/buvrnv>

Учет различных аспектов недобросовестности в поведении сторон при легализации самовольной постройки и при ее сносе

Сырбо Владислав Анатольевич

Кемеровский государственный университет, Россия, Кемерово

eLibrary Author SPIN: 3685-5781

vl_syrbo@mail.ru

Морозова Виктория Александровна

Кемеровский государственный университет, Россия, Кемерово

Аннотация: Дела о признании права собственности на самовольную постройку и ее сносе нередко становятся предметом судебного разбирательства. Зачастую предъявление указанных требований осуществляется безосновательно, в противоправных целях, что свидетельствует о недобросовестном поведении стороны. Противодействие недобросовестным застройщикам и незаконной легализации – одна из значимых задач административных органов, а также судов, поскольку главная проблема самовольных построек состоит не в том, что они возведены с нарушением строительных норм и правил, а в том, что они создают опасность для жизни и здоровья граждан, порождают угрозу нарушения прав и законных интересов неопределенного круга лиц. Одновременно с этим незыблемой нормативной традицией в этой сфере является допущение при определенных обстоятельствах легализации самовольной постройки. Законодательство в сфере самовольного строительства уже на современном этапе неоднократно обновлялось, вслед за таким обновлением высшие судебные инстанции дают руководящие разъяснения и публикуют обобщения судебной практики. В последних позициях прослеживается стремление правоприменителя найти баланс интересов и избежать необоснованных уклонов в формирующейся практике как в пользу, так и против застройщиков. Многое при этом зависит от оценки поведения заинтересованных лиц с позиции добросовестности. Цель – проанализировать актуальные правовые позиции и отдельные примеры судебной практики, исходя из придаваемого судами значения поведению сторон в спорных правоотношениях как недобросовестному. В результате сделан вывод об отсутствии единых подходов в решении вопроса о признании права собственности на самовольную постройку или ее сносе.

Ключевые слова: самовольная постройка, легализация самовольной постройки, снос самовольной постройки, недобросовестность застройщика, недобросовестность лица, снос постройки, злоупотребление правом, обход закона, баланс интересов

Цитирование: Сырбо В. А., Морозова В. А. Учет различных аспектов недобросовестности в поведении сторон при легализации самовольной постройки и при ее сносе. *Вестник Кемеровского государственного университета. Серия: Гуманитарные и общественные науки*. 2025. Т. 9. № 2. С. 327–336. <https://doi.org/10.21603/2542-1840-2025-9-2-327-336>

Поступила в редакцию 13.01.2025. Принята после рецензирования 05.02.2025. Принята в печать 07.02.2025.

full article

Recording Various Aspects of Unfair Practices of Parties During Legalization or Demolition of Unauthorized Structures

Vladislav A. Syrbo

Kemerovo State University, Russia, Kemerovo

eLibrary Author SPIN: 3685-5781

vl_syrbo@mail.ru

Viktoriya A. Morozova

Kemerovo State University, Russia, Kemerovo

Abstract: Cases regarding the recognition of property rights to an unauthorized structure or its demolition often become the subject of judicial examination. These claims are often unjustifiable, which means unfair practice of one of the parties. Unauthorized developers and illegal legalization of unauthorized structures are a major issue dealt with by administrative bodies and courts. Not only do unauthorized buildings fail to meet safety standards, but they also pose a danger to the life and health of citizens, as well as violate the rights and legitimate interests of stakeholders. However, legalizing unauthorized structures under certain circumstances remains an unchanging normative tradition. Legislation in the field of unauthorized construction is regularly updated: each time, judicial

instances have to provide explanations and publish summaries of good judicial practice. The authorities try to find a balance of interests and avoid unwarranted biases both in favor and against unlicensed developers. Much here depends on the assessment of the behavior of stakeholders from the perspective of good faith. The article summarizes the current legal positions and ambiguous examples of judicial practice from the perspective of fair or unfair practice. The analysis revealed no unified approaches to the issue of recognizing ownership of an unauthorized building or its demolition.

Keywords: unauthorized structure, legalization of unauthorized structure, demolition of unauthorized structure, developer's unfair practice, unfair practice, demolition, abuse of right, circumvention of the law, balance of interests

Citation: Syrbo V. A., Morozova V. A. Recording Various Aspects of Unfair Practices of Parties During Legalization or Demolition of Unauthorized Structures. *Vestnik Kemerovskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Gumanitarnye i obshchestvennye nauki*, 2025, 9(2): 327–336. (In Russ.) <https://doi.org/10.21603/2542-1840-2025-9-2-327-336>

Received 13 Jan 2025. Accepted after review 5 Feb 2025. Accepted for publication 7 Feb 2025.

Введение

Вопросы режима объектов самовольного строительства в гражданском обороте, порядка их сноса или приведения в соответствии с установленными требованиями градостроительного и земельного законодательства, включая особенности легализации, не становились предметом разъяснения и толкования высших судебных инстанций с целью формирования единообразной судебной практики. На сегодняшний день можно констатировать установление своего рода равновесия, при котором, с одной стороны, правопорядок со всей очевидностью не благовоит самовольному строительству, но, с другой стороны, заметно расширяются случаи «реабилитации» самовольного строительства, и такая крайняя мера ответственности как снос самовольной постройки прямо названа в качестве исключительной¹.

Предметом оценки при разрешении конкретных споров зачастую становится добросовестность в поведении участников (сторон) правоотношения по самовольной постройке. Неоднозначное толкование понятия *добросовестности* по искам, связанным с самовольным строительством, оставляет актуальной проблему разрешения однородных споров, поскольку судами в отдельных случаях допускается неправильное применение норм материального права наряду с неверным толкованием руководящих разъяснений Верховного Суда РФ. Оценка судами законности действий застройщика сквозь призму добросовестности и отсутствия злоупотреблений собственными правами обязывает разрешать эти споры не формально, а с учетом более широкого, нежели это прямо вытекает из закона, круга обстоятельств, свидетельствующих о добросовестности той или иной стороны. Например, о принятии заинтересованной стороной

необходимых досудебных мер к легализации возведенного объекта [1, с. 49]. При этом не приходится говорить об установлении определенного и устойчивого единообразия правоприменительной практики по указанной категории споров, т. к. обновленные установки и правовые позиции в настоящее время проходят обкатку практикой.

Результаты

Значение принципа добросовестности при разрешении споров о самовольном строительстве

Добросовестность является одним из ключевых требований к поведению в гражданском обороте любых его участников, не исключая и случаи самовольного строительства.

Из п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что строение считается самовольно возведенным при несоблюдении застройщиком вида разрешенного использования земельного участка, в связи с нарушением установленных градостроительных норм и правил или отсутствием необходимых согласований и разрешений². Законодатель, закрепляя определение самовольной постройки, исходит из неправомерного поведения застройщика, предусматривая в качестве последствия самовольного строительства снос объекта за счет лица, которое его возвело, тем самым возлагая ответственность на нарушителя. Как было отмечено Верховным Судом РФ, возведение самовольной постройки – это правонарушение, предусматривающее в качестве санкции обязанность по ее сносу³. Однако альтернативой сносу та же норма устанавливает возможность при определенных условиях признать право собственности на самовольно возведенный

¹ Коннотация установки на «борьбу с самовольным строительством и ее легализацией» становится более мягкой, демократичной.

² Гражданский кодекс РФ (часть первая) № 51-ФЗ от 30.11.1994. СПС КонсультантПлюс.

³ Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022). СПС КонсультантПлюс.

объект, т. е. его легализацию. По мнению О. Г. Ершова и В. А. Бехтер, в одних и тех же обстоятельствах последствия самовольного строительства в установленных законом случаях могут свидетельствовать об основании возникновения права собственности на объект недвижимости или же о применении санкции за его незаконное возведение [2, с. 39]. Какая из альтернатив будет применена судом во многом зависит от оценки поведения заинтересованных участников в качестве добросовестного или недобросовестного. В работе А. В. Демкиной также прямо указывается, что принцип добросовестности тесно связан с институтом самовольного строительства [3, с. 6]. И все же до момента легитимации права на самовольную постройку последняя квалифицируется как гражданско-правовое нарушение с возможностью привлечения нарушителя к ответственности [4, с. 101].

В силу п. 5 ст. 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений предполагается. Одновременно с этим также не вызывает сомнений, что такая презумпция не действует в отношении правонарушителей (п. 2 ст. 401 ГК РФ устанавливает обратную презумпцию – виновности нарушителя), в качестве которого, как следует из вышеизложенного, рассматривается лицо, возведшее самовольную постройку⁴. Именно в целях избежания конкуренции противоположных презумпций законодатель некоторое время назад уточнил норму п. 1 ст. 222 ГК РФ, указав, что в случае, если застройщик не знал и не мог знать об ограничениях в отношении застраиваемого земельного участка, эти ограничения сами по себе не влекут признание постройки самовольной, т. е. исключается правонарушение на стороне застройщика и в отношении него презюмируется добросовестность в части занятия земельного участка под застройку. А. В. Панченко подчеркивает, что выявление указанного факта в качестве нового обстоятельства является основанием для пересмотра судебных актов о сносе самовольной постройки [5, с. 157]. Презюмирование добросовестности применимо лишь в том случае, если застройщик получил разрешение на строительство на земельном участке, на котором, в силу неизвестных ему ограничений, не могло осуществляться строительство [6, с. 316].

По вопросу о правовой природе самовольной постройки высказывается следующее мнение: она обладает признаками интенсивной величины нарушения, в которой, с одной стороны, представляет незначительное нарушение строительно-технических нормативов и правил, с другой стороны, создает угрозу жизни и безопасности граждан [7, с. 52]. Распространена и точка зрения, не признающая изначально за самовольной

постройкой свойств объекта права: «Самовольная постройка признается полноценным объектом гражданского права и подлежит правомерному введению в гражданский оборот только после прохождения процедуры по ее легализации» [8, с. 171]. При этом отмечается, что непосредственная опасность таких объектов связана не только (и не столько) с чисто техническим нарушением правил их возведения, а с угрозой причинения вреда жизни и здоровью третьих лиц, и, что особенно принципиально, самовольный характер постройки создает презумпцию его опасности. Обращаясь к положениям абзацев 1–2 п. 2 ст. 222 ГК РФ, трудно возразить на формальное утверждение об отсутствии у самовольной постройки свойств объекта гражданского оборота до момента принятия судебного акта о ее реабилитации. Но все же неправильным представляется и полное отрицание возникновения гражданских прав на подобные объекты, имея в виду законную возможность претендовать на приведение объекта в соответствие с установленными требованиями вместо его уничтожения (сноса), а также равно претендовать на компенсацию стоимости возведения постройки в случае признания прав на нее за третьим лицом.

Что касается вышеотмеченной «презумпции опасности» самовольной постройки в силу одного только факта, например, отсутствия на постройку разрешительной документации, то ее применение не вызывает особых возражений с одновременным признанием опровержимости такой презумпции, для чего в большинстве случаев на практике требуется проведение судебной строительно-технической экспертизы. Как показывает та же практика, необходимость оценки на предмет добросовестности поведения стороны, требующей сноса объекта, в первую очередь возникает тогда, когда на этой стороне выступает публичное образование (уполномоченный властный орган). Так, нередко случаи искусственного создания ситуации «самовольности» постройки по причине отсутствия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выдача которого находится в компетенции того же публичного органа, что и инициирование требования о сносе. В такой ситуации на почве явного конфликта интересов возможны злоупотребления, подтверждением чему являются примеры, рассмотренные далее в соответствующем разделе.

Возвращаясь к вопросу добросовестности, констатируем отсутствие как нормативного, так и устоявшегося доктринального определения этой категории, что тем не менее не мешает ее активному применению судами при разрешении фактически неограниченного круга гражданско-правовых споров, включая споры

⁴ Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022). СПС КонсультантПлюс.

о самовольных постройках. Как указал Верховный Суд РФ, оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации⁵. В литературе же иногда для разграничения добросовестного и недобросовестного поведения называют критерий извинительной неосведомленности о неких обстоятельствах, наличие и восприятие информации о которых диктовало бы иное поведение, нежели продемонстрированное неосведомленным лицом [9, с. 250].

Отсутствие соглашения участников долевой собственности при самовольной реконструкции как пример недобросовестного поведения стороны

В большинстве споров, связанных с признанием за истцом права собственности на самовольную постройку, возникает необходимость установления его добросовестности [10, с. 59]. Указанная категория дел довольно часто становится предметом пересмотра вышестоящими инстанциями, поскольку практика применения обновленных норм в этой сфере еще не устоялась и единообразно до конца не сформировалась [11, с. 54]. Пленум Верховного Суда РФ разъяснил, что право собственности на самовольную постройку может быть признано судом лишь при отсутствии со стороны заинтересованного лица явных признаков намеренного недобросовестного поведения, которое может проявляться, например, в получении разрешения на строительство объекта для вида – с целью обхода закона⁶. Такое поведение лица является одной из форм злоупотребления своим правом. В практике распространены случаи проведения реконструкции в многоквартирном или индивидуальном жилом доме, связанной с возведением пристроек, влекущей уменьшение размера доли сосособственника в праве общей долевой собственности или изменение параметров многоквартирного жилого дома. Самовольная реконструкция вбирает в себя те же самые признаки самовольной постройки, которые закреплены законодателем [12, с. 115].

Одно из подобных дел стало предметом рассмотрения Верховного Суда РФ. Истец обратился в суд с иском к ответчику о сохранении жилого дома

в реконструированном виде с перераспределением долей в праве общей долевой собственности, мотивируя требования тем, что сторонам в праве общей долевой собственности принадлежат равные доли по ½ на жилой дом и земельный участок. Истец в отсутствие согласия второго собственника осуществил реконструкцию с целью улучшения жилищных условий, в ходе которой площадь застройки увеличилась. Доли в праве общей долевой собственности на жилой дом изменились с ½ на 617/1000 у истца и с ½ на 383/1000 у ответчика. Ответчик заявил, что указанная реконструкция нарушает его право на беспрепятственный доступ к жилому дому и земельному участку, создает угрозу безопасности в чрезвычайных ситуациях, блокируя доступ специальных служб к жилому дому. В экспертном заключении сделаны выводы о нарушении расстояния реконструированного объекта до земельного участка, а также о нарушении процента застройки земельного участка, однако возведенные объекты не создавали угрозу жизни и здоровью граждан. Суд первой инстанции удовлетворил исковые требования, перераспределив доли в праве общей долевой собственности. Решение суда было мотивировано тем, что реконструкция осуществлена с целью улучшения жилищных условий, нарушений правового режима земельного участка, категории и вида разрешенного использования не установлено, по результатам реконструкции угрозы жизни и здоровью граждан не выявлено⁷. Вышестоящие суды поддержали выводы суда первой инстанции, отметив, что ответчик на предложение истца о проведении реконструкции не ответил, поэтому согласие не было получено в установленном порядке, поскольку увеличение жилой площади дома призвано улучшить условия проживания. Следовательно, действия истца по легализации пристроек с перераспределением долей в праве общей долевой собственности в пользу застройщика являются правомерными, а правовой режим таких строений не относит их к самовольно возведенным. Точку в этом деле поставил Верховный Суд РФ, отменив вынесенные по делу решения, указав, что проведенная реконструкция без получения в установленном порядке необходимых согласований и разрешений наряду с отсутствием согласия второго сосособственника, осуществленная в обход законодательного регулирования с целью последующей легализации, свидетельствует о недобросовестном

⁵ О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса РФ. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 25 от 23.06.2015. СПС КонсультантПлюс.

⁶ О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 44 от 12.12.2023. СПС КонсультантПлюс.

⁷ Решение Ейского городского суда Краснодарского края по делу № 2-541/2022 от 15.06.2022. Официальный сайт Ейского городского суда Краснодарского края. URL: https://eisk-gor-krd.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&sriv_num=1&name_op=doc&number=178699954&delo_id=1540005&new=0&text_number=1 (дата обращения: 25.09.2024).

поведении истца, которое в данном случае не может подлежать защите⁸. Такая правовая позиция нашла свое закрепление в принятом позднее постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 44 от 12.12.2023 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке». В литературе существующий подход находит поддержку со ссылкой на то, что задачами судопроизводства выступают защита нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов, а также укрепление законности и правопорядка [13, с. 12].

Добросовестность, несомненно, уже включается в качестве одного из ключевых элементов в само понимание правопорядка в гражданской сфере. При этом добросовестным является поведение, ожидаемое от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны. Верховный Суд РФ в своем определении акцентировал внимание правоприменителей на необходимость оценки поведения застройщика, намеревающегося легализовать возведенный объект на предмет добросовестности, совместно с результатами проведенной экспертизы и позицией остальных собственников недвижимого имущества в части осуществления застройки земельного участка. Однако сферу применения указанного разъяснения следовало бы расширить в отношении всех участников долевой собственности, поскольку п. 1 ст. 247 ГК РФ закрепляет обязательность получения их общего согласия на реализацию правомочий по владению и пользованию недвижимым имуществом, в том числе и по его застройке (реконструкции). Такая необходимость возникает в том случае, если остальные сосособственники намеренно уклоняются от реагирования на запрос застройщика с последующим обоснованием такого бездействия в пользу своей позиции непризнания реконструкции. Подобное поведение участников гражданского оборота можно квалифицировать как недобросовестное. Следовательно, если с учетом совокупности всех доказательств по делу будет установлено, что проведенная реконструкция не нарушает техническую составляющую строительства, требования земельного и градостроительного законодательства, права и свободы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, но согласия участников долевой собственности в установленном порядке получено не было, то при условии принятия застройщиком мер к их информированию требование о легализации возведенного объекта может быть разрешено судом в пользу последнего с перераспределением долей

в праве общей долевой собственности без получения письменного согласия остальных сосособственников. При этом суд компетентен оценить доводы ответчика, которые могли быть им положены в основу отказа согласовать застройщику реконструкцию объекта.

Отсутствие разрешения на строительство – препятствие для легализации самовольной постройки?

Отсутствие разрешения на строительство или несоблюдение уведомительного порядка о начале строительства (реконструкции) не является безусловным основанием для отказа в признании права собственности на самовольную постройку в том случае, если у самовольно возведенного строения отсутствуют признаки, предусмотренные п. 1 ст. 222 ГК РФ. Данное положение не всегда корректно реализуется судами на практике.

Так, истец обратился в суд с иском к администрации района о признании права собственности на реконструированное здание склада и возведенное административно-бытовое здание. В результате реконструкции увеличилась площадь здания, которое преобразовалось в склад для хранения сельскохозяйственной продукции. Разрешение на строительство до его начала в установленном порядке получено не было, однако в последующем застройщик пытался легализовать возведенные объекты посредством подачи заявления о вводе готового объекта в эксплуатацию, на что получил отказ, поскольку строительные работы на момент обращения уже были окончены. Проведенная истцом экспертиза в досудебном порядке указала на соответствие возведенных объектов установленным нормативам и правилам и на отсутствие угрозы для жизни и здоровья граждан в результате сохранения такого строения. Суды первой и второй инстанций признали действия застройщика недобросовестными по причине отсутствия разрешения на строительство, не приняв во внимание выводы эксперта о соответствии постройки техническим нормам, т. к. они имеют правовое значение лишь при установлении факта обращения в административный орган для получения разрешения на строительство только до начала строительных работ, иное свидетельствует о создании видимости правомерных действий в целях упрощенной легализации такого объекта⁹. О принятии застройщиком надлежащих мер к легализации могут свидетельствовать попытки получения как самого разрешения на строительство, так и актов ввода

⁸ Определение Верховного Суда РФ по делу № 18-КГ23-169-К4 от 12.12.2023. Официальный сайт Верховного Суда Российской Федерации URL: https://www.vsr.f.ru/lk/practice/stor_pdf/2321190 (дата обращения: 25.09.2024).

⁹ Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа по делу № А53-5417/2021 от 09.12.2021. Официальный сайт Арбитражного суда Северо-Кавказского округа URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/4ac73841-49f0-4d89-9dc6-7331e39f13ce/017466c6-1a18-4ec3-88bc-0b648c13b2e1/A53-5417-2021_20211209_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 03.10.2024).

готовых объектов в эксплуатацию [14, с. 66]. То есть сама по себе попытка легализации самовольного строительства в административном порядке может быть выражена не только в форме подачи заявления о выдаче разрешения на строительство на стадии, предшествующей такому строительству, но и о вводе готового объекта в эксплуатацию. Оба документа выдаются единым компетентным территориальным органом в лице, как правило, управления архитектуры и градостроительства. Следовательно, если застройщик в установленном порядке не получил разрешение на строительство, но в дальнейшем обращался в компетентный орган за разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, то невозможно категорично утверждать об отсутствии принятия истцом надлежащих мер по легализации самовольной постройки [15, с. 91]. Данная позиция нашла свое отражение и в доктрине. Так, Л. В. Чикова подчеркивает, что иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того обстоятельства, что единственным признаком самовольной постройки выступает отсутствие разрешения на строительство и / или акта ввода объекта в эксплуатацию, для получения которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры, т. е. обращалось в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче разрешения на строительство или акта ввода постройки в эксплуатацию [16, с. 108].

Возвращаясь к рассмотренному судом делу, отметим, что разрешение споров о самовольном строительстве недопустимо строить на одном лишь факте отсутствия попыток застройщика в получении разрешения на строительство, поскольку подобного рода споры всегда являются многоаспектными, сочетающими элементы публичного и частного интересов. Именно поэтому при их разрешении выяснению и оценке подлежат все значимые обстоятельства в совокупности, а итоговое решение часто может являться результатом нахождения баланса интересов сторон. Во всяком случае, нельзя не принимать во внимание выводы, содержащиеся в строительно-технической экспертизе, проведенной застройщиком в досудебном порядке, свидетельствующей об отсутствии нарушений у построенных объектов, которые никем не оспаривались, ходатайств о проведении судебной строительно-технической экспертизы сторонами не заявлялось, судом по своей инициативе проведение

такой экспертизы не назначалось. При этом уместно упомянуть, что до 31 октября 2023 г. подобные экспертизы разрешалось проводить негосударственным экспертным учреждениям, но с указанной даты в Распоряжение Правительства РФ № 3214-р от 16.11.2021 внесено существенное изменение, которым проведение судебных строительно-технических экспертиз по гражданским делам, связанным с самовольным строительством, поручается исключительно государственным судебно-экспертным организациям¹⁰. Отдельно обращает на себя внимание тот факт, что суды не установили причину отсутствия обращения истца с заявлением о выдаче разрешения на строительство до начала строительных работ с целью исключения факта недобросовестного поведения застройщика и обхода закона.

В науке вопрос об обязательности действия по получению согласований и разрешений продолжает оставаться дискуссионным. На этом фоне, как отмечает Е. В. Шаповалова, у судов общей юрисдикции и арбитражных судов различались подходы в легализации самовольной постройки по причине отсутствия разрешения на строительство (реконструкции) [17, с. 32]. Ранее позиция Высшего Арбитражного Суда сводилась к тому, что о недобросовестном поведении застройщика свидетельствует непринятие мер по получению разрешения на строительство как до его фактического окончания, так и в процессе осуществления работ¹¹. Практика арбитражных судов исходила из положений ст. 1 ГК РФ о недопустимости извлечения участниками гражданского оборота преимуществ из своего недобросовестного поведения [18]. Верховный Суд РФ для подобных ситуаций с 2014 г. неоднократно разъяснял в своих определениях и обзорах практики, что само по себе отсутствие разрешения на строительство или акта ввода объекта в эксплуатацию не является препятствием для обращения в суд с требованием о легализации самовольной постройки, т. е. не может ограничивать право стороны на судебную защиту¹². Не акцентируя внимание на наличие попыток получения разрешения в предварительном порядке или по ходу строительства, Верховный Суд РФ дал повод не расценивать более раннюю позицию Высшего Арбитражного Суда в качестве универсальной для всех случаев. Требование добросовестности поведения было и остается принципиальным, крайняя степень недобросовестности в форме злоупотребления правом или намеренного обхода закона в конкретных обстоятельствах спора правомерно будет служить основанием для отказа

¹⁰ О перечне видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями. Распоряжение Правительства РФ № 3214-р от 16.11.2021 (ред. от 31.10.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2024). СПС КонсультантПлюс.

¹¹ Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса РФ. Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 143 от 09.12.2010. СПС КонсультантПлюс.

¹² Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014). СПС КонсультантПлюс.

в защите интереса лица, допустившего такое поведение. Отсутствие же такой крайней степени недобросовестности в обстоятельствах конкретного спора не должно лишать застройщика права на легализацию постройки при отсутствии иных, предусмотренных законом препятствий к этому.

Недобросовестность стороны, заявляющей требование о сносе возведенных строений и признании их самовольной постройкой

Правоприменительной практике знакомы примеры не только обоснованных требований о легализации самовольной постройки в условиях недобросовестного поведения застройщика, но и случаи предъявления заведомо незаконного требования о признании такого строения объектом самовольного строительства с последующим сносом. Наиболее типичным последствием самовольного строительства является его снос [19, с. 75]. Однако применение судом данного последствия не должно обходиться без исследования добросовестности лица, инициирующего снос самовольной постройки [20, с. 28].

Так, территориальный орган Росимущества обратился в суд с иском к ответчику о признании возведенного им объекта недвижимости самовольной постройкой с последующим сносом. Ответчику по договору аренды был предоставлен земельный участок из земель населенных пунктов с разрешенным использованием под здание конторы лесничества, по условиям которого арендатор наделялся правом возведения строений с согласия арендодателя. Предыдущим арендатором в установленном порядке получено разрешение на строительство, разработана проектная документация. Ответчиком после окончания строительства получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, зарегистрировано право собственности, заявлено требование к администрации о предоставлении земельного участка в собственность. Истец, возражая против предоставления указанного земельного участка в собственность, намеренно отозвал письмо о согласовании строительства объекта, в последующем потребовал признать эту постройку самовольной с одновременным ее сносом. Судами первой и апелляционной инстанции однозначно решен вопрос о недобросовестном поведении стороны, как следствие, подтверждена незаконность предъявленных истцом требований, на основании чего в удовлетворении исковых требований было отказано¹⁵. В данном случае действия федерального органа исполнительной власти по признанию в судебном порядке объекта самовольной постройкой с последующим

сносом предприняты с целью сохранения земельного участка в собственности Российской Федерации, т. к. отсутствовали необходимые условия для его правомерного изъятия у арендатора. Поскольку законных оснований для отказа в предоставлении земельного участка в собственность арендатору не имелось, истец, злоупотребляя своим правом, выбрал незаконный способ его защиты [21, с. 206]. Предъявление административным органом указанного требования в суд нарушает общеправовой принцип *эстоппеля*, используемого в правоприменительной практике, связанного с добросовестностью лица и запретом ссылаться на обстоятельства, ранее признаваемые бесспорными обеими сторонами, исходя из собственных действий или заверений [22, с. 271].

Приведенным примером не исчерпывается практика недобросовестного поведения истцов в спорах о самовольном строительстве. Встречаются случаи, когда уполномоченный властный орган, заинтересованный в освобождении земельного участка от сомнительного, с его точки зрения, объекта, искусственно создает условия для выигрыша в споре за счет самостоятельного изменения вида разрешенного использования земельного участка, что часто включается в исключительную компетенцию самого же истца. Подобным действиям должна быть дана надлежащая оценка судом на предмет злоупотребления истцом своим правом с последующим отказом в иске о сносе постройки при отсутствии иных препятствий к ее легализации (п. 2 ст. 10 ГК РФ).

Заключение

Анализ выработанной судами практики позволяет сделать вывод об отсутствии единых подходов в решении вопроса о признании права собственности на самовольную постройку или ее сносе, несмотря на имеющиеся на сегодняшний день разъяснения высших судебных инстанций и достаточную разработанность норм [6; 23, с. 4]. Действиям лиц, осуществляющих легализацию объекта самовольного строительства в судебном порядке или заявляющих требование о его сносе, зачастую может предшествовать их поведение, не согласующееся с требованиями добросовестности. На суд возлагается обязанность выявления отклонений от принципа добросовестности в действиях участников гражданского оборота при разрешении соответствующих споров. Именно с этой целью на законодательном уровне процессуальными кодексами и в разъяснениях высших судебных инстанций подчеркивается необходимость установления судами всех обстоятельств дела, позволяющих выявить существенность нарушений

¹⁵ Решение Орджоникидзевского районного суда г. Перми по делу № 2-742/2020 от 25.11.2020. Официальный сайт Орджоникидзевского районного суда г. Перми URL: https://ordgonik-perm.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=2&name_op=doc&number=85865999&delo_id=1540005&new=0&text_number=1 (дата обращения: 30.09.2024).

как градостроительных норм и правил, так и возможность нарушения прав и свобод третьих лиц и их безопасности в результате сохранения возведенной постройки [24, с. 107].

При этом необходимо иметь в виду, что наличие некоторых отдельно взятых признаков само по себе не может свидетельствовать о безусловном применении последствий самовольного строительства, в том числе по его сносу. Необходимо выяснение причин отсутствия у лица разрешительной документации, невозможности легализации самовольно возведенного объекта в административном порядке, отказа от обращения в уполномоченный орган еще на стадии подготовки к строительству и иных обстоятельств, позволяющих исключить в поведении застройщиков признаки явной недобросовестности. Сама по себе возможность судебной легализации самостроя не должна подменять законодательно урегулированный порядок ввода в эксплуатацию объектов недвижимости, являющимися объектами самовольного строительства [25, с. 132]. Одновременно с этим судебный заслон должен быть поставлен также и для случаев недобросовестного поведения

по искам о сносе самовольной постройки, имея в виду такие ситуации, когда истцом выступает властный уполномоченный орган, положение которого в споре с частным застройщиком заведомо более сильное: этот властный орган может недобросовестно применить свою специальную компетенцию для искусственного создания обстоятельств (актов, прочих предпосылок), направленных на получение преимущества в споре.

Конфликт интересов: Авторы заявили об отсутствии потенциальных конфликтов интересов в отношении исследования, авторства и / или публикации данной статьи.

Conflict of interests: The authors declared no potential conflict of interests regarding the research, authorship, and / or publication of this article.

Критерии авторства: Авторы в равной степени участвовали в подготовке и написании статьи.

Contribution: All the authors contributed equally to the study and bear equal responsibility for information published in this article.

Литература / References

1. Резников Е. В. Самовольная постройка: исследование законодательства и практики Верховного Суда Российской Федерации. *Судья*. 2020. № 7. С. 47–53. [Reznikov E. V. Unauthorised construction: Law and case-law of the Supreme Court of the Russian Federation. *Judge*, 2020, (7): 47–53. (In Russ.)] <https://elibrary.ru/gkarje>
2. Ершов О. Г., Бехтер В. А. К вопросу о правовой природе самовольной постройки. *Право и экономика*. 2015. № 4. С. 37–41. [Ershov O. G., Bekhter V. A. On the legal nature of unauthorized construction. *Law and Economics*, 2015, (4): 37–41. (In Russ.)] <https://elibrary.ru/twgfcf>
3. Демкина А. В. Принцип добросовестности и институт самовольной постройки в гражданском праве. *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2015. № 8. С. 6–14. [Demkina A. V. The principle of good faith and unauthorized construction. *Property relations in the Russian Federation*, 2015, (8): 6–14. (In Russ.)] <https://elibrary.ru/ucsaat>
4. Левушкин А. Н., Измайлов В. В. Самовольная постройка: правовые проблемы легитимации. *Вестник Московского государственного областного университета. Серия: Юриспруденция*. 2022. № 1. С. 98–106. [Levushkin A. N., Izmailov V. V. Unauthorized construction: Legal problems of legitimization. *Bulletin of Moscow State Regional University. Series: Jurisprudence*, 2022, (1): 98–106. (In Russ.)] <https://doi.org/10.18384/2310-6794-2022-1-98-106>
5. Панченко А. В. Иск о сносе самовольной постройки в исторической и сравнительно-правовой перспективе. *Вестник гражданского права*. 2023. Т. 23. № 1. С. 150–160. [Panchenko A. V. Action for demolition of an unauthorized construction in historical and comparative law perspective. *Civil Law Review*, 2023, 23(1): 150–160. (In Russ.)] <https://doi.org/10.24031/1992-2043-2023-23-1-150-160>
6. Кобков С. С. Добросовестность застройщика при самовольном строительстве. *Молодой ученый*. 2020. № 21. С. 316–317. [Kobkov S. S. Good faith of the developer in unauthorized construction. *Molodoy uchenyi*, 2020, (21): 316–317. (In Russ.)] <https://elibrary.ru/swxcxu>
7. Быкина М. В., Быкина Н. В. Современное гражданско-правовое представление о самовольной постройке. *Юрист-Правовед*. 2014. № 2. С. 50–53. [Bykina M. V., Bykina N. V. Modern civil and law idea of unauthorized construction. *Jurist-Pravoved*, 2014, (2): 50–53. (In Russ.)] <https://elibrary.ru/skfyon>
8. Кузьмина И. Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: дис. ... д-ра юрид. наук. Томск, 2004. 432 с. [Kuzmina I. D. *Legal regime of buildings and structures as real estate objects*. Dr. Law Sci. Diss. Tomsk, 2004, 432. (In Russ.)] <https://elibrary.ru/nmsigr>

9. Мартыанова Г. В., Киселев О. А. Добросовестность в Гражданском кодексе Российской Федерации. *Право и государство: теория и практика*. 2023. № 4. С. 249–251. [Martyanova G. V., Kiselev O. A. Conscientiousness in the Civil Code of the Russian Federation. *Law and state: Theory and Practice*, 2023, (4): 249–251 (In Russ.)] https://doi.org/10.47643/1815-1337_2023_4_249
10. Тресцова Е. В., Варешина А. А. Признание права собственности на самовольную постройку. *Научный поиск*. 2016. № 4. С. 58–63. [Trestsova E. V., Varesheina A. A. Recognition of ownership to unauthorized construction. *Nauchnyi poisk*, 2016, (4): 58–63. (In Russ.)] <https://elibrary.ru/xhvuux>
11. Метелева Ю. А. Самовольные постройки: проблемы правоприменения. *Lex Russica*. 2022. Т. 75. № 5. С. 53–62. [Metelleva Yu. A. Unauthorized buildings: Problems of law enforcement. *Lex Russica*, 2022, 75(5): 53–62. (In Russ.)] <https://doi.org/10.17803/1729-5920.2022.186.5.053-062>
12. Насонова В. Д. Наследование самовольной постройки: теория и практика. *Актуальные проблемы современного законодательства РФ*, ред. О. В. Ефимова, В. Г. Голышев. М.: Саратов. ист.-к, 2021. С. 113–120. [Nasonova V. D. Unauthorized construction: Theory and practice. *Relevant issues of modern legislation of the Russian Federation*, eds. Efimova O. V., Golyshev V. G. Moscow: Sarat. ist-k, 2021, 113–120. (In Russ.)] <https://elibrary.ru/xbgvlf>
13. Мальбин Д. А. Обзор Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке». *Цивилист*. 2024. № 1. С. 5–13. [Malbin D. A. Review of the Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation, December 12, 2023, No. 44: On certain issues arising in judicial practice when applying the rules on unauthorized construction. *Civilist*, 2024, (1): 5–13. (In Russ.)] <https://elibrary.ru/gbebpq>
14. Дружинина И. Анализ споров, связанных со сносом самовольной постройки (2022 и 2023 гг.). *Жилищное право*. 2023. № 2. С. 65–74. [Druzhinina I. Analysis of disputes related to the demolition of unauthorized construction (2022 and 2023). *Zhilishhnoe pravo*, 2023, (2): 65–74. (In Russ.)]
15. Петрищев В. Отказ в признании права собственности на самовольную постройку. Новое правовое последствие отсутствия у застройщика строительных разрешений: pro et contra. *Хозяйство и право*. 2011. № 3. С. 90–96. [Petrishchev V. Refusal to recognize ownership of an unauthorized building. New legal consequence of the developer's lack of construction permits: Pro et contra. *Economy and Law*, 2011, (3): 90–96. (In Russ.)] <https://elibrary.ru/umqqgt>
16. Чиканова Л. В. Некоторые проблемы применения дефиниции «самовольная постройка». *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2017. № 2. С. 104–113. [Chikonova L. V. The problems of applying the definition of unauthorized construction. *Property relations in the Russian Federation*, 2017, (2): 104–113. (In Russ.)] <https://elibrary.ru/xvkywt>
17. Шаповалова Е. В. Легализация результатов самовольного строительства. *Правовые вопросы строительства*. 2015. № 2. С. 30–34. [Shapovalova E. V. Legalization of unauthorized construction results. *Pravovye voprosy stroitelstva*, 2015, (2): 30–34. (In Russ.)] <https://elibrary.ru/slhwbt>
18. Преснецова Т. Г. Отдельные вопросы судебной практики по спорам о правах на самовольную постройку. *Арбитражные споры*. 2024. № 1. [Presnetsova T. G. Certain issues of judicial practice in disputes over rights to unauthorized construction. *Arbitrazhnye spory*, 2024, (1). (In Russ.)] <https://elibrary.ru/icgebz>
19. Станиславов Д. И. Некоторые вопросы сноса самовольной постройки. *Законы России: опыт, анализ, практика*. 2011. № 1. С. 75–80. [Stanislavov D. I. Several questions of unauthorized construction demolition. *Laws of Russia: Experience, Analysis, Practice*, 2011, (1): 75–80. (In Russ.)] <https://elibrary.ru/nqujsn>
20. Церковников М. А. О добросовестности в институтах вещного права. *Вестник гражданского права*. 2017. Т. 17. № 2. С. 24–30. [Tserkovnikov M. A. On good faith in institutes of property law. *Civil Law Bulletin*, 2017, 17(2): 24–30. (In Russ.)] <https://elibrary.ru/ynbjon>
21. Газетдинова Ю. Е. Проблемы формирования единого правоприменительного подхода при защите арбитражными судами интересов сторон в делах о сносе самовольной постройки. *Проблемы права*. 2012. № 4. С. 204–208. [Gazetdinova Yu. E. Problems of formation of a uniform law-applying approach to the protection of parties interests in arbitration court trials over unauthorized building demolition. *Issues of Law*, 2012, (4): 204–208. (In Russ.)] <https://elibrary.ru/pewebx>
22. Фархиуллина О. Р. К вопросу о применении принципа эстоппель в правоприменительной практике. *Современные проблемы и перспективы развития частноправового и публично-правового регулирования: V Междунар. науч.-практ. конф. (Уфа, 22 апреля 2022 г.)* Уфа: БашГУ, 2022. С. 271–275. [Farkhiullina O. R. Application of the estoppel principle in law enforcement practice. *Modern problems and prospects for the development of private and public law regulation: Proc. V Intern. Sci.-Prac. Conf.*, Ufa, 22 Apr 2022. Ufa: BSU, 2022, 271–275. (In Russ.)] <https://doi.org/10.33184/spprchppr-2022-04-22.55>

23. Вдовина Н. Л., Кондратенко З. К. Актуальные проблемы гражданско-правового режима самовольной постройки. *Муромский юридический вестник*. 2018. № 1. С. 4–7. [Vdovina N. L., Kondratenko Z. K. Relevant issues of the civil-legal regime of unauthorized construction. *Mury Law Vestnik*, 2018, (1): 4–7. (In Russ.)] <https://elibrary.ru/teihgh>
24. Григорьева А. Г. История развития законодательства о самовольном строительстве. *Общество: политика, экономика, право*. 2016. № 3. С. 106–108. [Grigorieva A. G. The history of development of law on unauthorized construction. *Society: Politics, Economics, Law*, 2016, (3): 106–108. (In Russ.)] <https://elibrary.ru/vrbrgh>
25. Обухова Т. Л., Зонина И. А. Проблема реализации принципа добросовестности при возведении самовольных построек. "ORBIS CIVILISTICAE": Актуальные проблемы развития частного права: III науч.-практ. конф. (Нижний Новгород, 25 апреля 2023 г.) Н. Новгород: Нижегородский институт управления – филиал РАНХиГС, 2023. С. 128–132. [Obukhova T. L., Zonina I. A. Implementing the principle of good faith in the construction of unauthorized buildings. "ORBIS CIVILISTICAE": Actual problems of private law development: Proc. III Sci.-Prac. Conf., Nizhniy Novgorod, 25 Apr 2023. Nizhniy Novgorod: Nizhegorodsky institute of management – branch RANEPa, 2023, 128–132 (In Russ.)] <https://elibrary.ru/xfvvhji>