

Новая практика

споров по самовольному строительству
и процессуальные особенности доказывания

АНАСТАСИЯ НАЙДА

старший юрист
Адвокатского бюро
«Казаков и Партнёры»



КАЗАКОВ И ПАРТНЁРЫ
АДВОКАТСКОЕ БЮРО

— Искусство невозможного —



+7 (985) 211-27-27

+7 (495) 933-64-27

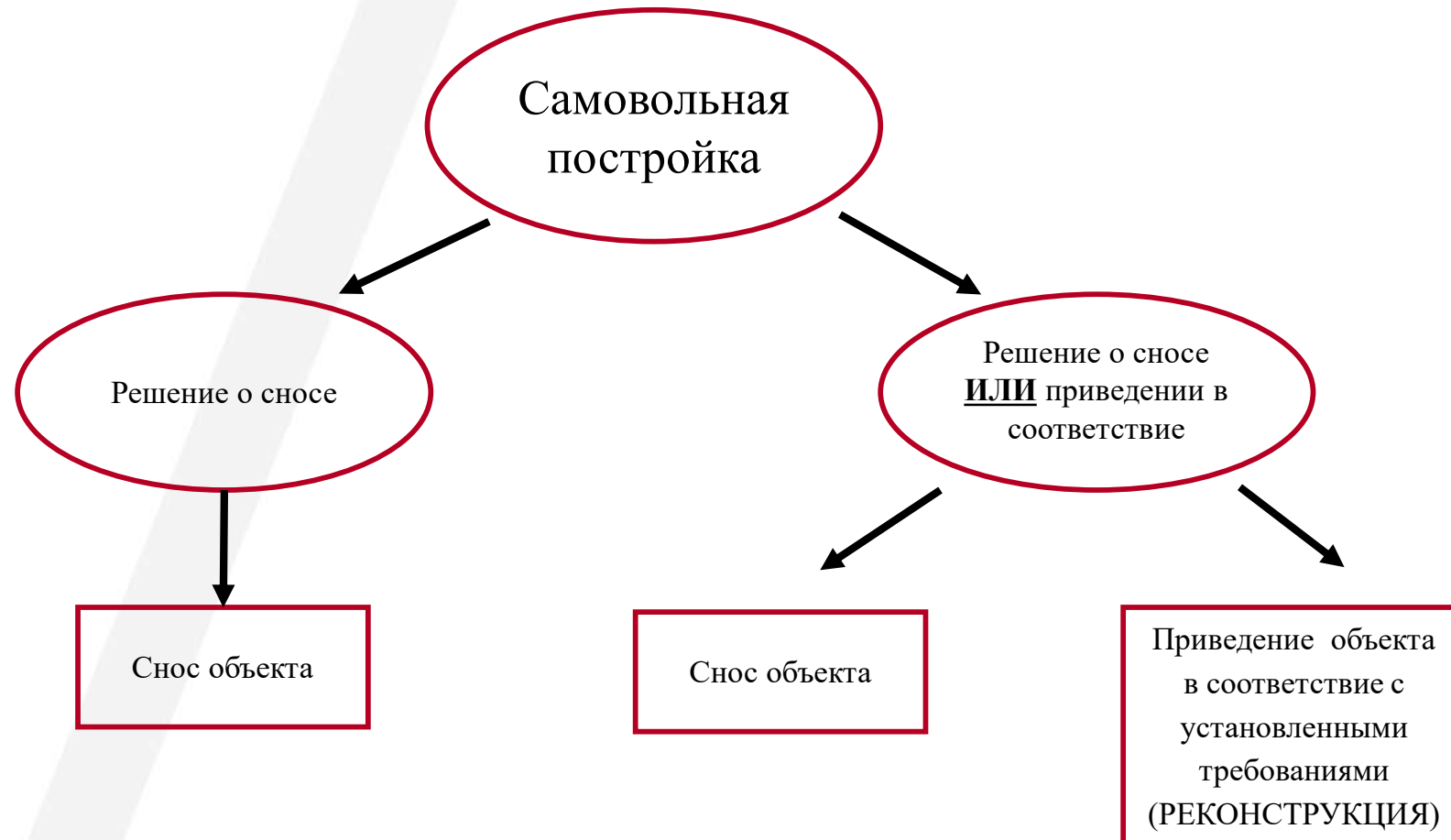
naida@abkazakov.ru

www.abkazakov.ru

ИЗМЕНЕНИЯ в регулировании **последствий** осуществления самовольного строительства (ст. 222 Гражданского кодекса РФ)

до изменений 01.09.2015	с 01.09.2015 до изменений 04.08.2018	с 04.08.2018 (текущее регулирование)
Самовольная постройка подлежит сносу	Самовольная постройка подлежит сносу	Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом
Решение о сносе принимается только судом <i>кроме:</i> случая признания судом права собственности на неё (легализации)	Решение о сносе принимается судом <i>или</i> по решению органа местного самоуправления (в административном порядке) <i>кроме:</i> - случая признания судом права собственности на неё (легализации) - принятия решения об административном сносе	Решение о сносе принимается судом <i>или</i> по решению органа местного самоуправления (в административном порядке) <i>кроме:</i> - случая признания судом права собственности на неё (легализации) - принятия решения об административном сносе в отношении (по общему правилу) только построек, возведенных или созданных на государственных или муниципальных землях

ИЗМЕНЕНИЯ в регулировании **последствий** осуществления
самовольного строительства
(ст. 222 Гражданского кодекса РФ)



ПРАКТИКА о приведении объекта в соответствие

Дело	Требование истца	Решение суда
<u>Дело № А70-3380/2019</u> Постановление 8 ААС от 02.10.2019	о приведении объекта в нормативное состояние (в течение 6-ти месяцев с момента вступления решения суда в законную силу привести самовольно реконструированное здание в соответствие с требованиями, в случаях определенных ГрК РФ)	«обязать в течение 6-ти месяцев с момента вступления решения суда в законную силу устранить в здании расслоение наружного слоя кирпичной кладки стен из силикатного кирпича со стороны дворового фасада около оконных проемов и выполнить устройство подоконных отливов для защиты кладки от увлажнения» = фактически обязал привести здание в соответствие со строительными нормами и правилами

ПРАКТИКА о приведении объекта в соответствие

Дело	Требование истца	Решение суда
<u>Дело № 2-2148/2019</u> <u>(2-8554/2018)</u> Апелляционное определение от 04.07.2019 № 33-22632/2019	<u>Встречный иск</u> – о приведении строения в соответствие с правилами землепользования и застройки	Оставлен судом без рассмотрения

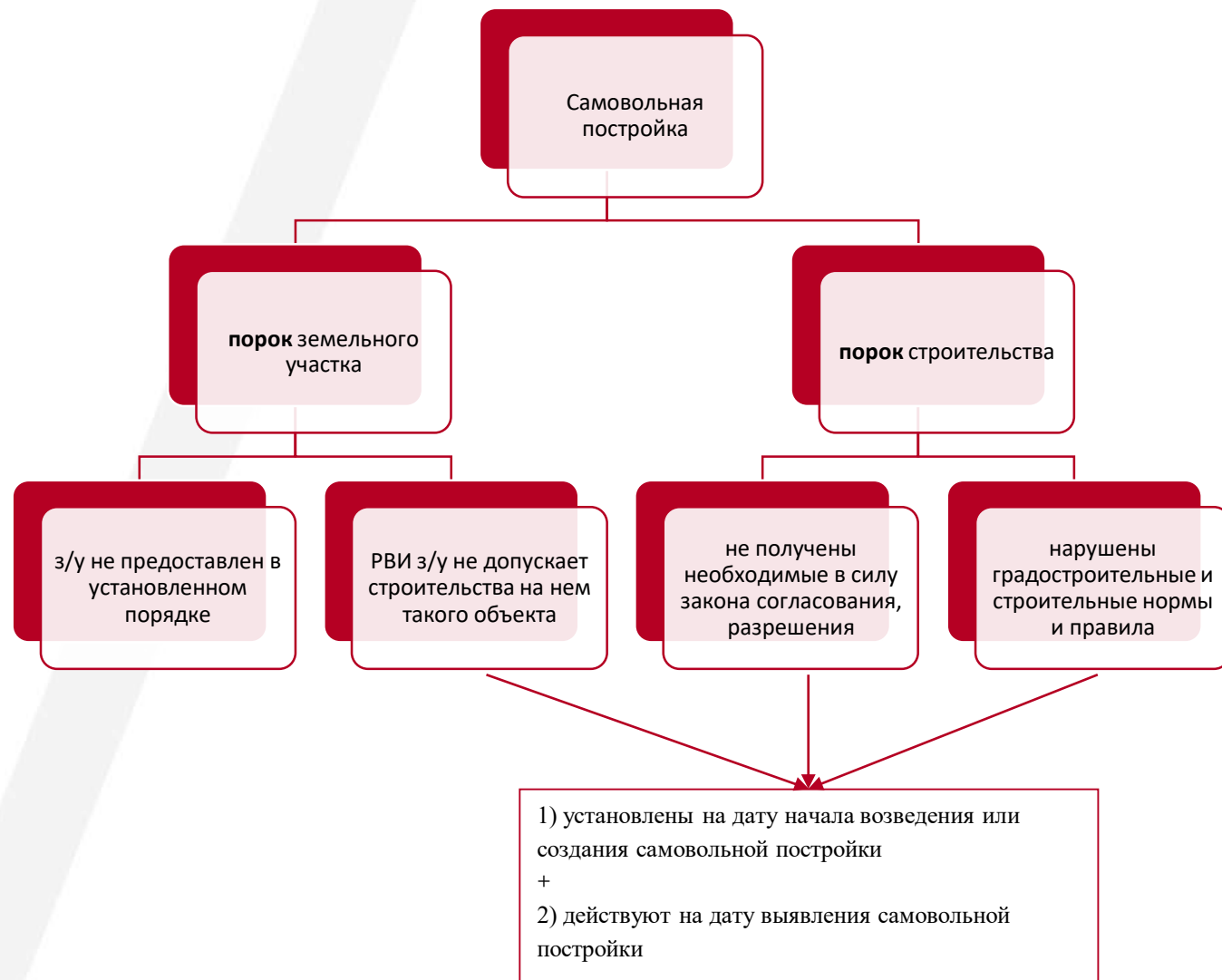
ПРАКТИКА о приведении объекта в соответствие

Дело	Требование истца	Решение суда
<u>Дело № А65-9415/2015</u> Постановление 11 ААС от 28.01.2019	о пересмотре решения суда от 30.09.2015 о сносе нежилого здания по новым обстоятельствам - принять решение о приведении объекта в соответствие с установленными требованиями	Отказано: «невозможно приведение объекта в соответствие, поскольку спорный объект был возведен на не отведенном ответчику земельном участке»

ПОРОКИ самовольных построек



ПОРОКИ самовольных построек





- абзац второй п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса РФ
(введен Федеральным законом от 03.08.2018 № 339-ФЗ):

«Использование самовольной постройки не допускается»

СПОСОБЫ СТИМУЛИРОВАНИЯ к исполнению судебного акта о сносе или приведении постройки в соответствие с требованиями (*активные и пассивные*)

- ❖ Запрет на использование постройки, признанной самовольной (п. 2 ст. 222 ГК РФ)
- ❖ Присуждение судебной неустойки (астрент) на случай неисполнения судебного акта (п. 4 ст. 174 АПК РФ и ч. 3 ст. 206 ГПК РФ)
- ❖ Угроза изъятия земельного участка (ст. 285 ГК РФ)
- ❖ Приведение решения к немедленному исполнению (п. 3.1 ст. 212 ГПК РФ и п. 1.1 и ч. 3.1 в ст. 182 АПК РФ)

Дело № А63-9582/2012

Заявленный размер судебной неустойки (астрента)	Размер, присужденный судом
4 000 000 руб. за каждую неделю неисполнения решения с последующим ежемесячным увеличением на 30% до момента фактического исполнения судебного акта	39 000 000 руб. с последующим начислением 3 000 000 руб. за календарный месяц неисполнения решения до момента фактического исполнения судебного акта

Дело № А50-10060/2010 -
(о сносе самовольной постройки)

Судебный акт:

Определение Арбитражного суда Пермского края от 29.02.2016

Присужденный размер судебной неустойки за неисполнение судебного акта –

2 000 000 руб. в твердой сумме с увеличением суммы на 100 000 руб. за каждый последующий месяц до месяца фактического исполнения судебного акта

«...арбитражный суд считает правильным присудить должнику как компенсацию в твёрдой денежной форме, так и проценты на случай будущего неисполнения, с учетом непозволительной длительности неисполнения судебного решения должником и отсутствия каких-либо намерений его исполнения»

Дело № А12-8996/2015-
(о сносе самовольной постройки)

Судебный акт:

Определение Арбитражного суда Волгоградской области от 21.03.2017

Присужденный размер судебной неустойки за неисполнение судебного акта –

30 000 руб. в твердой сумме.

ИЗЪЯТИЕ земельного участка

В новая ст. 285 Гражданского кодекса РФ
(в ред. Федерального закона от 03.08.2018 № 339-ФЗ)

«Земельный участок может быть изъят у собственника, если использование участка осуществляется с нарушением требований законодательства Российской Федерации, в частности, если участок используется не по целевому назначению, или его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения либо причинению вреда окружающей среде, или **на участке возведена или создана самовольная постройка и лицами, указанными в пункте 2 статьи 222 настоящего Кодекса, не выполнены предусмотренные законом обязанности по ее сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями»**

ИЗЪЯТИЕ земельного участка

Судебный акт:

Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 04.09.2019 по Делу № 33-8225/2019

Решением Арбитражного суда Алтайского края от 22.10.2015 постановлено: **снести самовольную постройку:** незавершенное строительством нежилое здание

Определением Арбитражного суда Алтайского края от 08.08.2017 **взыскана судебная неустойка** за неисполнение ответчиком решения суда

04.09.2019 постановлено **изъять земельный участок** с последующей продажей с публичных торгов

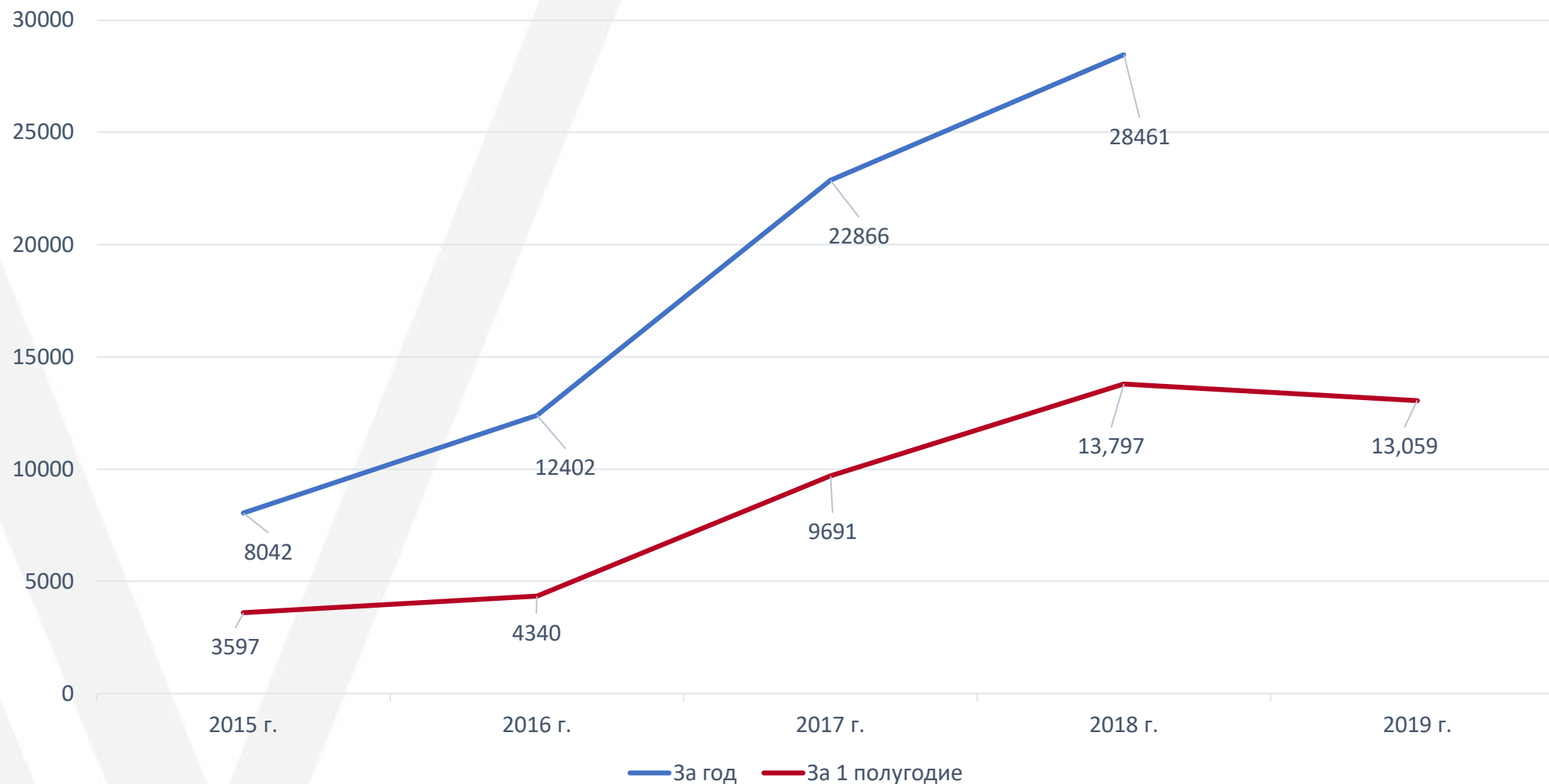
СРОКИ сноса и приведения объекта в соответствие с установленными требованиями (п. 4 ст. 222 Гражданского кодекса РФ)

	При принятии решения в административном порядке	По решению суда
Снос	не менее 3-х мес. не более 12 мес.	по аналогии (?)
Приведение объекта в соответствие с установленными требованиями	не менее 6-ти мес. не более 3-х лет	по аналогии (?)

СРОКИ сноса и приведения объекта в соответствие с установленными требованиями (п. 4 ст. 222 Гражданского кодекса РФ)

	При принятии решения в административном порядке	По решению суда
Снос	не менее 3-х мес. не более 12 мес.	по аналогии (?)
Приведение объекта в соответствие с установленными требованиями	не менее 6-ти мес. не более 3-х лет	по аналогии (?) • Дело № А70-3380/ 2019 • Дело № 2-2148/2019

СТАТИСТИКА рассмотрения споров, связанных с самовольной постройкой судами общей юрисдикции по первой инстанции



Спасибо за внимание!



Анастасия Найда

старший юрист
Адвокатского бюро
«Казakov и Партнёры»

+7 (985) 211-27-27

+7 (495) 933-64-27

naida@abkazakov.ru

www.abkazakov.ru

