



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЕРХОВНОГО СУДА ЛУГАНСКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

№ 10

г. Луганск

«09» июля 2021 года

О применении судами законодательства при разрешении споров, связанных с самовольной постройкой

В соответствии со статьей 80 Конституции Луганской Народной Республики от 18.05.2014 № 1-І, статьей 5 Закона Луганской Народной Республики от 29.05.2015 № 35-ІІ «О Верховном Суде Луганской Народной Республики», с целью единообразного применения судами общей юрисдикции и Арбитражным судом Луганской Народной Республики законодательства и недопущения различного толкования норм при разрешении споров, связанных с самовольной постройкой, Пленум Верховного Суда Луганской Народной Республики постановляет дать судам следующие разъяснения:

1. Ст. 281 Гражданского кодекса Луганской Народной Республики (далее – ГК ЛНР), закрепляя правовой режим самовольной постройки и предоставляя возможность при определенных обстоятельствах ввести такую постройку в гражданский оборот, одновременно регулирует различные по своей правовой природе правоотношения, как административные (связанные с совершением публичного деликта – строительства с нарушением норм земельного законодательства, регулирующих предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство), так и частноправовые.

2. При рассмотрении дел указанной категории судам следует руководствоваться положениями Конституции Луганской Народной Республики, ГК ЛНР, законами и другими нормативными правовыми актами Луганской Народной Республики.

3. Применяя ст. 281 ГК ЛНР, судам необходимо учитывать следующее.

4. Суды могут рассматривать такие споры, связанные с самовольным строительством, как:

о сносе самовольной постройки;

о признании реконструкции незаконной и приведении помещения в первоначальное состояние;

о запрете самовольного строительства;

о признании права собственности на самовольную постройку;

о сохранении самовольно реконструированного строения;

о сохранении строения (помещения) в реконструированном, перепланированном (переоборудованном) состоянии.

Данный перечень не является исчерпывающим.

5. В соответствии с ч. 1 ст. 281 ГК ЛНР самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

6. Часть 2 ст. 281 ГК ЛНР предусматривает, что лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой: продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных частями 3 и 4 настоящей статьи.

7. Согласно ч. 3 ст. 281 ГК ЛНР право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

2) если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

3) если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В таком случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

8. Судам следует иметь в виду, что самостоятельное решение о сносе самовольной постройки соответствующий орган может принимать только в указанном в ч. 4 ст. 281 ГК ЛНР случае, в других случаях выявления самовольного строительства, вопрос о его сносе решается в судебном порядке в исковом производстве.

9. В соответствии с ч. 4 ст. 281 ГК ЛНР 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 данных целей, если такой земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий (за исключением зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Луганской Народной Республики) или на территории общего пользования либо в полосе отвода инженерных сетей государственного или местного значения.

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:

1) обеспечить опубликование в порядке, установленном законодательством Луганской Народной Республики для официального опубликования (обнародования) нормативных правовых актов органа местного самоуправления, сообщения о планируемом сносе самовольной постройки;

2) обеспечить размещение на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сообщения о планируемом сносе самовольной постройки;

3) обеспечить размещение на информационном щите в границах земельного участка, на котором создана самовольная постройка, сообщения о планируемом сносе самовольной постройки.

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.

10. Собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд по общим правилам подсудности дел с иском о сносе самовольной постройки.

11. Судам следует иметь в виду, если самовольная постройка возведена на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, то надлежащим истцом о ее сносе будет собственник земельного участка либо лицо, владеющее им на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, а также другое лицо, чье право нарушено существованием строения.

12. Если самовольная постройка возведена лицом на принадлежащем ему земельном участке, но без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, надлежащим истцом будут муниципальные образования – администрации территориальных образований, поскольку именно в их компетенцию входят вопросы регулирования планировки и застройки территорий муниципального образования; владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью; выдачи разрешений на строительство; предоставления земельных участков для строительства и реконструкции.

При этом требования муниципального образования могут быть мотивированы только публичным интересом: нарушением градостроительных и иных норм, угрозой жизни и здоровью граждан, искажением архитектурного ансамбля и т.д.

13. С иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с законом.

14. Надлежащими истцами могут быть лица, права и законные интересы которых нарушаются сохранением самовольной постройки, например владельцы соседних земельных участков, зданий, сооружений или других строений, если допущенные нарушения при строительстве угрожают повреждением (уничтожением) их имущества (например, если не соблюдены противопожарные нормы), создают препятствия в пользовании вещью или иным образом нарушают их права (в частности, самовольная постройка возводится на недопустимо близком расстоянии от границы участка соседа, что ограничивает его в распоряжении той частью участка, которой он мог бы воспользоваться, если бы самовольная постройка возводилась на установленном строительными правилами отдалении).

15. Надлежащими истцами по искам о сносе самовольных построек являются также лица, права и охраняемые законные интересы которых ведением самовольного строительства нарушаются.

16. При определении подсудности дел, связанных с применением положений ст. 281 ГК ЛНР, судам необходимо учитывать субъектный состав участников спора и характер правоотношений в их совокупности.

17. Часть 4 ст. 23 Гражданского процессуального кодекса Луганской Народной Республики (далее – ГПК ЛНР) установлено, что суды общей юрисдикции рассматривают и разрешают дела, предусмотренные частями

первой, второй и третьей настоящей статьи, за исключением экономических споров и других дел, отнесенных законом к ведению Арбитражного суда Луганской Народной Республики (далее – арбитражный суд).

18. В соответствии с положениями частей 1 и 2 ст. 27 Арбитражного процессуального кодекса Луганской Народной Республики (далее – АПК ЛНР) арбитражному суду подсудны дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности.

19. Арбитражный суд разрешает экономические споры и рассматривает иные дела с участием организаций, являющихся юридическими лицами, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и имеющих статус физического лица – предпринимателя, приобретенный в установленном законом порядке, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами, с участием исполнительных органов государственной власти Луганской Народной Республики, муниципальных образований, государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, образований, не имеющих статуса юридического лица, и граждан, не имеющих статуса физического лица – предпринимателя.

20. Таким образом, из приведенных норм права следует, что основными критериями отнесения того или иного спора к подсудности арбитражного суда являются субъектный состав и экономический характер спора, применяемые в совокупности, поэтому споры о самовольных постройках с участием указанных лиц, подлежат рассмотрению арбитражным судом.

21. Основанием для рассмотрения Арбитражным судом спора о признании права собственности на самовольную постройку является использование такой постройки в предпринимательской деятельности, а также наличие у истца статуса юридического лица, физического лица-предпринимателя и осуществления ими предпринимательской деятельности. В остальных случаях данные споры подсудны суду общей юрисдикции.

То обстоятельство, что предметом иска является самовольная постройка в виде нежилого помещения, в том числе такое, которое может быть использовано для предпринимательской деятельности, на подсудность спора не влияет, поскольку закон не ограничивает права физических лиц иметь в собственности любое имущество, в том числе и нежилые помещения.

22. Наличие у лица, которое возвело самовольную постройку, статуса физического лица – предпринимателя при отсутствии данных, свидетельствующих о том, что спорный объект недвижимости используется или будет использован для целей предпринимательской деятельности, само по себе не является основанием для отказа в принятии к производству судом общей юрисдикции искового заявления о признании права собственности или о сносе такой самовольной постройки по основаниям, установленным п. 1 ч. 1 ст. 134 ГПК ЛНР.

23. Дела по требованиям, связанным с самовольными постройками, подсудны суду общей юрисдикции по месту нахождения объекта спора.

24. Споры о сносе самовольных построек, признании реконструкции незаконной и приведении помещения в первоначальное состояние, о запрете самовольного строительства относятся к имущественным спорам, не подлежащим оценке.

25. По смыслу абз. 2 ч. 2 ст. 281 ГК ЛНР ответчиком по иску о сносе самовольной постройки, признании реконструкции незаконной и приведении помещения в первоначальное состояние, о запрете самовольного строительства является лицо, осуществившее самовольную постройку или ведущее самовольное строительство.

26. При создании самовольной постройки с привлечением подрядчиков ответчиком является заказчик как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка.

27. 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.

Например, в случае отчуждения самовольной постройки – ее приобретатель; при внесении самовольной постройки в качестве вклада в уставный капитал – юридическое лицо, получившее такое имущество; в случае смерти физического лица либо реорганизации юридического лица – лицо, получившее имущество во владение.

28. Если право собственности на самовольную постройку зарегистрировано не за владельцем, а за иным лицом, такое лицо должно быть привлечено в качестве соответчика к участию в деле по иску о сносе самовольной постройки (абз. 2 ч. 3 ст. 40 ГПК ЛНР, ч. 2 ст. 39 АПК ЛНР).

Если ответчик, против которого принято решение о сносе самовольной постройки, не осуществлял ее строительство, он вправе обратиться в суд с иском о возмещении убытков к лицу, осуществившему самовольную постройку.

29. В случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе.

В мотивировочной части решения суда об удовлетворении такого иска должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой.

30. Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в Государственный реестр прав на недвижимое имущество и их обременений Луганской Народной Республики (далее – ГРП) о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку.

31. Если самовольная постройка была обременена правами третьих лиц, например, правами залогодержателя, арендатора, соответствующие обременения также прекращаются.

При этом лица, правами которых обременен спорный объект, должны быть привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне ответчика, поскольку судебный акт может повлиять на их права.

32. В соответствии с ч. 1 ст. 208 ГПК ЛНР при принятии решения, обязывающего ответчика совершить определенные действия, не связанные с передачей имущества или денежных сумм, суд в том же решении может указать, что, если ответчик не исполнит решение в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за счет ответчика с взысканием с него необходимых расходов.

33. Принимая решение о сносе самовольной постройки, суд, при наличии соответствующего ходатайства истца, вправе установить определенный срок для его исполнения. В случае неисполнения решения ответчиком в течение установленного срока суд может предоставить истцу право совершить эти действия за счет ответчика с взысканием с последнего необходимых расходов.

Такое указание может быть произведено судом с учетом конкретных обстоятельств дела и только при наличии соответствующего ходатайства истца.

34. Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд, по какой-либо, независящей от него, причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, связанные с градостроительной деятельностью, и отношения по использованию земель.

Такой иск не может быть использован для упрощения регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости с целью обхода норм специального законодательства, предусматривающего разрешительный порядок создания и ввода в гражданский оборот новых недвижимых вещей.

35. В соответствии с п. п. 4, 5 ч. 2 ст. 131 ГПК ЛНР в исковом заявлении должно быть указано, в чём заключается нарушение либо угроза нарушения прав, свобод или законных интересов истца, а также его требования, обстоятельства, которыми истец обосновывает свои требования, и доказательства, подтверждающие эти обстоятельства.

36. По делам о признании права собственности на самовольные постройки в порядке ст. 281 ГК ЛНР такими обстоятельствами, исходя из названных правовых норм, в частности, являются отсутствие разрешения на строительство на земельном участке и / или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, и невозможность их получения в органе местного

самоуправления по месту нахождения такой самовольной постройки и земельного участка.

37. За разрешением на строительство на земельном участке и разрешением на ввод объекта в эксплуатацию застройщик с приложением предусмотренных действующим законодательством документов должен обращаться в уполномоченный на то орган государственной власти или орган местного самоуправления по месту нахождения самовольной постройки и земельного участка.

38. Судам следует иметь в виду, что при рассмотрении такого иска, подлежит установлению, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и / или ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Поэтому на стадии принятия иска о признании права собственности на объект недвижимости в порядке ст. 281 ГК ЛНР к производству суда необходимо проверять наличие документов, свидетельствующих о совершении лицом, создавшим самовольную постройку, действий по легализации самовольной постройки, получению разрешений на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию (например, предоставление отказа уполномоченного органа в выдаче таких разрешений).

39. В случае, если невозможность принятия самовольной постройки в эксплуатацию в установленном действующим законодательством порядке связана с тем, что в соответствующий орган не был предоставлен необходимый пакет документов, необходимо проверять наличие обоснования причин такого не предоставления с приложением соответствующих документов.

40. Отсутствие в приложенных к исковому заявлению материалах документов, подтверждающих указанные обстоятельства, в соответствии со статьями 131, 132, 136 ГПК ЛНР является основанием для вынесения определения об оставлении заявления без движения, как имеющего недостатки, и предоставления лицу, подавшему заявление, разумного срока для исправления недостатков.

41. В качестве меры по обеспечению иска о сносе самовольной постройки судом в соответствии с п. п. 2, 3 ч. 1 ст. 140 ГПК ЛНР может быть удовлетворено ходатайство истца и наложен запрет на производство строительных работ, как в отношении ответчика, так и в отношении иных лиц, фактически осуществляющих строительные работы на спорном объекте.

42. В случаях, когда самовольно возведенный объект, не являющийся новым объектом или недвижимым имуществом, создает угрозу жизни и здоровью граждан, заинтересованные лица вправе на основании ч. 1 ст. 1187 ГК ЛНР обратиться в суд с иском о запрещении деятельности по эксплуатации данного объекта.

43. Если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, не принадлежащем застройщику, однако на ее создание были получены необходимые разрешения, с иском о признании права собственности на самовольную постройку вправе обратиться правообладатель земельного участка. Ответчиком по такому иску является лицо, осуществившее постройку. В этом случае это лицо имеет право требовать от правообладателя возмещения расходов на постройку.

44. Если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, принадлежащем застройщику, однако на ее создание не были получены необходимые разрешения, ответчиком по иску лица, осуществившего такую постройку, о признании права собственности на самовольную постройку является муниципальное образование, на территории которого находится самовольная постройка, контролирурующие и надзорные органы и организации, которые хотя и лишены гражданско-правового интереса в разрешении вопроса о принадлежности на праве собственности самовольной постройки, однако они заинтересованы в том, чтобы соблюдался публичный порядок рассматриваемых правоотношений, препятствующий введению самовольной постройки в гражданский оборот.

45. Признание права собственности на самовольную постройку не свидетельствует о невозможности оспаривания заинтересованным лицом в последующем права собственности на это имущество по иным основаниям.

46. Рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан.

47. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

48. Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

49. Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку может быть удовлетворен при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и / или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры.

В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

50. Учитывая, что самовольная постройка не является имуществом, принадлежащим наследодателю на законных основаниях, она не может быть включена в наследственную массу. Вместе с тем это обстоятельство

не лишает наследников, принявших наследство, права требовать признания за ними права собственности на самовольную постройку.

Однако такое требование может быть удовлетворено только в том случае, если к наследникам в порядке наследования перешло право собственности или право пожизненного наследуемого владения земельным участком, на котором осуществлена постройка, при соблюдении условий, установленных ст. 281 ГК ЛНР.

51. В соответствии со ст. 167 ГК ЛНР объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу. Исходя из ч. 1 ст. 281 ГК ЛНР самовольной постройкой признается не только жилой дом, другое строение, сооружение, но и иное недвижимое имущество.

Следовательно, объект незавершенного строительства как недвижимое имущество также может признаваться самовольной постройкой.

На объект незавершенного строительства, как на самовольную постройку может быть признано право собственности при наличии оснований, установленных ст. 281 ГК ЛНР при наличии спора.

Право на объект незавершенного строительства при отсутствии спора регистрируется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в установленном действующим законодательством порядке и для этого подтверждения такого права в судебном порядке не требуется.

52. Признание права собственности на самовольную постройку является основанием возникновения права собственности по решению суда. В этой связи при рассмотрении иска о признании права собственности на самовольную постройку применению подлежат положения ч. 3 ст. 281 ГК ЛНР в той редакции, которая действовала на момент принятия решения суда.

53. Вступившие в законную силу судебные решения о признании права собственности на самовольную постройку, реконструированный объект являются основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, поэтому в решении должны содержаться сведения, необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в ГРП, позволяющие идентифицировать такой объект и его правообладателя, т.е. в резолютивной части решения суда о признании права собственности на самовольную постройку, реконструированный объект должны быть указаны сведения о правообладателе, об адресе (местонахождении) объекта, о его наименовании и назначении, площади, а если объект находится в общей долевой собственности, – доле в праве в виде правильной простой дроби.

Отсутствие в резолютивной части решения суда подробного описания объекта затруднит государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и может повлечь необходимость разъяснения решения суда в соответствии с требованиями ст. 204 ГПК ЛНР.

54. Принятие судом признания ответчиком иска о признании права собственности на самовольно возведенный объект недвижимости без установления обстоятельств, при которых в силу ч. 3 ст. 281 ГК ЛНР может

быть удовлетворено такое требование, является нарушением норм как материального, так и процессуального права.

55. Иск о признании права собственности на самовольную постройку при признании иска ответчиками, не может быть удовлетворен без установления в качестве юридически значимого обстоятельства целевого назначения земельного участка и вида его разрешённого использования.

56. Использование муниципального земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и видом разрешенного использования нарушает права и законные интересы муниципального образования, что в соответствии с положениями ст. 39 ГПК ЛНР является препятствием для принятия судом признания иска застройщиком.

57. При рассмотрении споров о признании права собственности на самовольную постройку необходимо учитывать, что действующее законодательство разграничивает основания возникновения права собственности в силу приобретательной давности (ст. 293 ГК ЛНР) и в связи с осуществлением самовольного строительства (ст. 281 ГК ЛНР).

58. По смыслу статей 284 и 293 ГК ЛНР право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на бесхозяйное имущество.

59. Основанием для приобретения права собственности на имущество в силу приобретательной давности, является совокупность всех перечисленных в ст. 293 ГК ЛНР условий (добросовестность, открытость и непрерывность владения как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет).

При этом речь идет о недвижимом имуществе, созданном и зарегистрированном в установленном порядке.

В случае самовольной постройки отсутствует такое необходимое условие, как добросовестность застройщика, поскольку, осуществляя самовольное строительство, лицо должно было осознавать отсутствие у него оснований для возникновения права собственности, поэтому приобретательная давность не может распространяться на самовольную постройку.

60. Возложение обязанности по сносу самовольной постройки представляет собой санкцию за совершенное правонарушение в виде осуществления самовольного строительства, в связи с чем возложение такого бремени на осуществившее ее лицо либо за его счет возможно при наличии вины застройщика.

61. По смыслу ст. 281 ГК ЛНР содержащаяся в ней санкция может быть применена, если доказана вина лица в осуществлении самовольной постройки. Осуществление самовольной постройки является виновным действием, доказательством совершения которого служит установление хотя бы одного из условий, перечисленных в ч. 1 ст. 281 ГК ЛНР. Таким образом,

необходимость установления вины застройщика является обязательной с отражением этих обстоятельств в решении суда.

62. Также из смысла ст. 281 ГК ЛНР усматривается, что одним из признаков самовольной постройки является создание ее с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, иных норм и правил, поэтому является обязательным установление допущенных существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а также норм и правил других нормативных правовых актов, какие конкретно негативные последствия наступили для истцов, создана ли при этом угроза жизни и здоровью граждан.

63. Наличие допущенных при возведении самовольной постройки нарушений градостроительных и строительных норм и правил является основанием для отказа в удовлетворении иска о признании права собственности на самовольную постройку либо основанием для удовлетворения требования о ее сносе при установлении существенности и неустранимости указанных нарушений.

Существенность нарушений градостроительных и строительных норм и правил и иных норм и правил устанавливается судами на основании совокупности доказательств применительно к особенностям конкретного дела.

64. Кроме вопроса о соблюдении градостроительных и строительных норм и правил, судам следует выяснять, учтены ли при возведении спорной постройки требования санитарного, пожарного, экологического законодательства, законодательства об объектах культурного наследия и другого в зависимости от назначения и месторасположения объекта.

65. При необходимости для установления наличия (отсутствия) отступлений от градостроительных и строительных правил и иных норм и правил при возведении самовольной постройки, судам следует решать вопрос о необходимости назначения соответствующей экспертизы.

66. При этом следует учитывать правила о недопустимости постановки перед экспертом (экспертами) вопросов правового характера, разрешение которых относится к компетенции суда, поэтому вопросы о существенности допущенных при возведении самовольной постройки градостроительных норм и правил не могут ставиться на разрешение эксперта.

К существенным нарушениям строительных норм и правил относятся, например, такие неустранимые нарушения, которые могут повлечь уничтожение постройки, причинение вреда жизни, здоровью человека, повреждение или уничтожение имущества других лиц.

67. При оценке значительности допущенных нарушений при возведении самовольных построек принимаются во внимание и положения ст. 11 ГК ЛНР о недопустимости действий граждан и юридических лиц, осуществляемых исключительно с намерением причинить вред другому лицу, или злоупотребление правом в других формах, а также соразмерность избранному способу защиты гражданских прав.

68. При этом следует иметь в виду, что сами по себе отдельные нарушения, которые могут быть допущены при предоставлении земельного участка для строительства или при возведении постройки, в том числе градостроительных, строительных, иных норм и правил, не являются безусловным основанием для сноса строения, поскольку постройка может быть снесена лишь при наличии со стороны лица осуществившего ее, нарушений, указанных в ст. 281 ГК ЛНР.

69. При рассмотрении дел, связанных с самовольным строительством, судам следует применять градостроительные и строительные нормы и правила, а также иные нормы и правила в редакции, действовавшей на время возведения самовольной постройки.

Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

70. Одним из юридически значимых обстоятельств по делу о признании права собственности на самовольную постройку является установление того обстоятельства, что сохранение спорной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, в частности права смежных землепользователей, правила застройки, установленные в муниципальном образовании и т.д.

71. Возможность признания права собственности на часть объекта, возведенного с нарушением установленных законом норм и правил и являющегося самовольной постройкой, действующим законодательством не предусмотрена.

72. В целях правильного разрешения споров, связанных с правом собственности на самовольную постройку, возведенную на земельном участке, предоставленном застройщику в аренду, судам необходимо учитывать следующее.

73. Одним из критериев самовольности постройки в силу ч. 1 ст. 281 ГК ЛНР является возведение недвижимого имущества на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами.

74. При этом в соответствии с ч. 3 названной статьи право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

75. В силу ч. 1 ст. 726 ГК ЛНР использование арендованного имущества, в том числе земельного участка, должно осуществляться арендатором в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены – в соответствии с назначением имущества.

76. Из системного толкования вышеприведенных правовых норм следует, что право собственности на самовольную постройку, возведенную лицом без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен ему по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости, может быть признано, если такое строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил и если его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

77. При разрешении данной категории споров, помимо требований, установленных ч. 3 ст. 281 ГК ЛНР, необходимо учитывать условия договора аренды. В случае если участок предоставлен в аренду для возведения временных строений либо легковозводимых конструкций, основания для признания права собственности на фактически возведенное строение капитального типа отсутствуют. При заключении договора аренды собственник должен вполне определенно выразить свою волю на предоставление земельного участка в аренду для возведения строений конкретного типа.

78. Также следует учитывать разрешенное использование земельного участка согласно кадастровому учету.

79. Положения ст. 281 ГК ЛНР распространяются также на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

80. Реконструкцией является переоборудование введенных в эксплуатацию в установленном порядке объектов строительства, которое предусматривает изменение его геометрических размеров и / или функций, усовершенствование производства, повышение его технико-экономического уровня и качества изготавливаемой продукции, изменение основных технико-экономических показателей (количество продукции, мощность, функциональное назначение, геометрические размеры и т.п.), улучшение условий эксплуатации и проживания, качества услуг (Порядок выполнения строительных работ в Луганской Народной Республике, утвержденный постановлением Совета Министров Луганской Народной Республики от 10.06.2018 № 401/18).

Исходя из смысла указанного определения, под реконструкцией понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, пристройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и / или восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные, улучшающие показатели таких конструкций, элементы и / или восстановления указанных элементов.

81. Суд обязывает лицо к сносу самовольно реконструированного недвижимого имущества лишь в том случае, если будет установлено, что

объект не может быть приведен в состояние, существовавшее до проведения таких работ.

82. Положения ст. 281 ГК ЛНР не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на самовольную перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости.

83. Судам следует различать понятия самовольной реконструкции и самовольной перепланировки (переустройства) жилого или нежилого помещения.

84. При решении вопроса о наличии самовольной реконструкции или самовольной перепланировки, переустройства (переоборудования) жилого или нежилого помещения следует исходить из Перечня строительных работ, на которые не требуются документы, дающие право на их выполнение, и по окончании которых объект не подлежит принятию в эксплуатацию, утвержденному постановлением Совета Министров Луганской Народной Республики от 26.02.2019 № 115/19, согласно которому к перепланировке (переустройству, переоборудованию) жилых и нежилых зданий, сооружений или других строений, помещений в них, относятся работы, выполнение которых не предусматривает вмешательства в ограждающие и несущие конструкции и / или инженерные системы общего пользования.

85. Такими строительными работами являются:

перестановка санитарно-технического оборудования в пределах назначения помещения;

устройство или закрытие дверных (оконных) проемов во внутренних ненесущих стенах и перегородках;

увеличение, уменьшение жилой или подсобной площади квартиры в многоквартирном жилом здании и помещений индивидуального жилого дома, а также изменение общей, основной и вспомогательной площади нежилых зданий, сооружений или других строений, помещений в них за счет демонтажа или устройства перегородок (без нарушения несущих стен, несущих конструкций, опор, балок), кладовых, утепления, отделки стен;

устройство перегородок в подсобных помещениях;

демонтаж или устройство шкафов, антресолей, кладовых;

остекление балконов, лоджий, веранд, террас.

86. Целью перепланировки и переустройства (переоборудования) является улучшение условия проживания в жилом доме или квартире либо, в случае нежилого помещения, подготовка его под решение конкретных задач, например, коммерческих.

87. Судам следует иметь в виду, что перепланировка представляет собой изменение конфигурации помещения, полный или частичный демонтаж стен и перегородок и возведение новых, добавление или ликвидация оконных и дверных проемов, изменение их размеров. Перепланировка не затрагивает несущие конструкции здания.

88. Перепланировкой считаются:
демонтаж ненесущих перегородок;
возведение легких межкомнатных перегородок;
заделка или устройство нового дверного (оконного) проема в несущей стене или перекрытии;
расширение существующих дверных проемов;
изменение конструкции пола.

89. Переустройство (переоборудование) заключается в замене, перестановке и переносу инженерного оборудования, которое обозначено в технических паспортах Государственного унитарного предприятия Луганской Народной Республики «Единый регистрационный центр» (далее – ГУП ЛНР «ЕРЦ»), в том числе, сантехнического (унитазы, раковины, биде, мойки, душевые кабины, ванны), газового и электрического (кухонные плиты), а также того, которое требует подводки инженерных сетей.

90. Переоборудование жилых помещений может включать в себя установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных, сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

91. При этом перенос или замена бытовых приборов (холодильник, кулер для воды, стиральная машина, вытяжка, посудомоечная техника и т.п.), наличие и расположение которых никак не отмечено в технических паспортах ГУП ЛНР «ЕРЦ», переоборудованием не является.

92. В случае перепланировки, переустройства (переоборудования) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости, по иску заинтересованного лица суд может сохранить такое имущество в перепланированном, переоборудованном, переустроенном виде.

При этом суд должен проверить принадлежность такого имущества, соблюдение строительных и других обязательных специальных правил, соблюдение законных прав и интересов других лиц, наличие необходимых разрешений компетентных органов.

93. Лица, право собственности или законное владение которых нарушается сохранением таких объектов, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения (ст. 363 ГК ЛНР).

94. При разрешении споров об узаконивании новых помещений, созданных в процессе реконструкции: пристроек, надстроек к жилым домам, квартирам, нежилым помещениям, судам следует иметь в виду, что исковые требования о признании права собственности только на самовольную надстройку, пристройку удовлетворению не подлежат.

95. В случае возведения пристройки, надстройки к уже существующему жилому дому, квартире, нежилому помещению, зарегистрированному на праве собственности за гражданином или юридическим лицом, судам следует учитывать, что первоначальный объект права собственности при этом изменяется, а самовольная пристройка, надстройка к жилому дому, квартире либо нежилому помещению, не является самостоятельным объектом недвижимого имущества, на которое может быть признано право собственности отдельно от жилого дома, квартиры или нежилого помещения.

При возведении жилой пристройки, надстройки увеличивается общая площадь всего жилого дома, квартиры, нежилого помещения, следовательно, изменяется весь прежний объект права собственности, и образуется новый, который отличается от первоначального размерами, планировкой и площадью.

Новым объектом собственности является жилой дом, квартира, нежилое помещение, включающие самовольно возведенные части.

96. Если самовольная реконструкция (самовольное изменение первоначального объекта недвижимости) посредством пристройки, надстройки жилого дома, квартиры, нежилого помещения произведена истцом в соответствии со строительными нормами и правилами, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу их жизни и здоровью, размещение самовольного строения не противоречит документации градостроительного зонирования территории города, произведено на земельном участке, предоставленном в установленном порядке для эксплуатации домовладения, то право собственника может быть защищено путем признания права в целом на весь объект собственности в реконструированном виде, а не на пристройку, надстройку к первоначальному объекту недвижимости.

97. Если самовольная пристройка, надстройка возведена в объекте недвижимости, находящемся в общей долевой собственности нескольких собственников, и является его частью, судам следует иметь в виду, что к участию в деле в качестве ответчиков привлекаются все сособственники данного объекта недвижимости, поскольку право собственности в таком объекте недвижимости принадлежит не только истцу, но и всем остальным сособственникам, а в число обстоятельств, подлежащих установлению и разрешению в таком деле, в случае признания необходимости сохранения объекта недвижимости с пристройкой либо надстройкой, кроме вопросов, касающихся самовольного строительства, должно входить и перераспределение долей собственников.

Для решения вопроса о перераспределении долей собственников в необходимых случаях назначается соответствующая судебная экспертиза.

98. Рассмотрение вопросов о перераспределении долей в праве на общее имущество по правилам, предусмотренным ч. 3 ст. 306 ГК ЛНР,

обусловлено, в том числе, необходимостью обеспечения исполнимости судебного решения, являющегося основанием внесения изменений в ГРП.

99. При рассмотрении споров, связанных с признанием права собственности на самовольную постройку, помимо доказательств принадлежности истцу земельного участка, суду также следует проверять соблюдение его целевого назначения.

100. В соответствии со ст. 324 ГК ЛНР собственник земельного участка может возводить на нем здания, сооружения или другие строения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (ч. 2 ст. 321 ГК ЛНР).

101. В силу ч. 2 ст. 321 ГК ЛНР на основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного и иного целевого назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается. Пользование земельным участком, отнесенным к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением.

102. Одним из признаков самовольной постройки в соответствии с ч. 1 ст. 281 ГК ЛНР является ее возведение на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами.

103. Деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства, является одним из основных принципов земельного законодательства.

104. Зонирование территории для строительства регламентируется Законом Луганской Народной Республики от 06.01.2017 № 138-П «Об основах градостроительства», в котором содержится понятие территориальных зон, то есть зон, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с действующим законодательством, регулирующим данные вопросы.

105. Таким образом, постройка будет считаться созданной на земельном участке, не отведенном для этих целей, если она возведена с нарушением правил целевого использования земли либо вопреки правилам градостроительного зонирования.

106. Поскольку самовольное изменение разрешенного использования земельного участка не допускается, то в тех случаях, когда использование

земельного участка, занятого самовольной постройкой, не будет соответствовать разрешенному использованию, а компетентным органом отказано в его изменении, требование о признании права собственности на самовольную постройку, возведенную с нарушением целевого назначения земельного участка, судом не может быть удовлетворено.

107. Следует также учитывать, что вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования, выдачи разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством компетентными органами, и решения соответствующих органов могут быть предметом проверки суда в порядке административного судопроизводства.

108. Рассмотрение указанных вопросов судом в ходе производства по делу, связанному с легализацией самовольного строения, без установления фактов, свидетельствующих об обращении заинтересованного лица за соответствующим разрешением в административном порядке, недопустимо.

109. Возведение новых построек при наличии обременений права собственности в виде запрещения нового строительства, является основанием для признания постройки самовольной и ее сноса.

110. В силу ст. 50 Закона Луганской Народной Республики от 27.11.2020 № 209-III «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Луганской Народной Республики» проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и/или их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

Проектирование и проведение работ по сохранению памятника и его территорий осуществляется по согласованию с компетентными органами власти, выполняющими функции в области охраны объектов культурного наследия, на основании письменного разрешения.

Председатель Верховного Суда
Луганской Народной Республики

С.С. Трифанова

Секретарь Пленума,
судья Верховного Суда
Луганской Народной Республики

Т.А. Зинченко