

# Ломай меня всего. Применим ли **СРОК ДАВНОСТИ** к спорам о сносе самостроя?



**Дмитрий Железнов**

канд. юрид. наук, преподаватель  
Московского государственного юридического  
университета им. О.Е. Кутафина (МГЮА),  
адвокат юридической фирмы «ЮСТ»

В делах с требованиями снести самовольную постройку ответчики частенько заявляют, что истцы пропустили срок исковой давности. А это самостоятельное основание для отказа в иске. Возникает логичный вопрос: применимы ли положения о сроке исковой давности к отношениям, регулируемым ст. 222 ГК РФ? Оказывается, эти нормы применяются не всегда. Мы решили разобраться, какие фактические обстоятельства влияют на применение исковой давности в делах о сносе самостроя.

## 1 Самострой – угроза для жизни

При разрешении споров о сносе самовольной постройки суд в первую очередь должен установить, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. Если необходимые заключения компетентных органов отсутствуют или есть сомнения в их достоверности, суд вправе назначить судебную экспертизу (п. 26 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010) (далее – Постановление № 10/22).

Если суд придет к выводу, что спорный объект угрожает жизни и здоровью граждан, то на требования о сносе самовольной постройки срок исковой давности не распространяется (п. 22 Постановления № 10/22, п. 7 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143) (далее – Информационное письмо № 143). Этот тезис развит в других судебных актах. Например, если иск о сносе самовольной постройки не связан с нарушением гражданского права конкретного лица, а заявлен в целях устранения постоянной угрозы жизни и здоровью граждан, которую создает сохранение постройки (т. е. в публичных целях), правила ГК РФ об исковой давности также не применяются. Заявление ответчика о применении исковой давности по требованию о ее сносе может быть удовлетворено только при отсутствии такой угрозы (Постановление Президиума ВАС РФ от 12.03.2013 по делу № А28-5093/2011).

В каких случаях имеет место «постоянная угроза жизни и здоровью граждан»? О ее наличии могут свидетельствовать:

- существенные нарушения градостроительных норм и правил, допущенные при возведении постройки (п. 13 Информационного письма № 143).

К ним относятся неустраняемые дефекты, которые способны повлечь уничтожение постройки, причинение вреда жизни, здоровью человека, повреждение или уничтожение имущества других лиц (Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утв. Президиумом ВС РФ 19.03.2014);

- возведение самовольной постройки на земельном участке (далее – ЗУ), не предназначенном для строительства подобного объекта. Например, строительство автомойки на участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства (Постановление ФАС Поволжского округа от 13.08.2013 по делу № А06-7455/2012), строительство автозаправки на участке, предназначенном для садоводства (Постановление ФАС Уральского округа от 26.10.2012 по делу № А76-992/2012).

С 1 сентября 2015 г. критерий «существенности» нарушения градостроительных норм и правил из п. 1 ст. 222 ГК РФ исключен. Возникает вопрос: применим ли срок исковой давности к требованию о сносе самовольной постройки, если выяснится, что при ее возведении градостроительные нормы и правила нарушены не существенно, а незначительным образом?

Единый подход к решению этого вопроса у судов на сегодняшний день не сложился. Однако любопытен вывод, согласно которому нарушение градостроительных норм и правил само по себе создает угрозу жизни и здоровью неопределенного круга лиц (Определение ВС РФ от 17.02.2015 № 18-КГ14-200). В результате суды могут развивать позицию о неприменении срока исковой давности к требованию о сносе самовольной постройки, если при ее возведении любым (даже незначительным) образом нарушены градостроительные нормы и правила. Это будет соответствовать правовому смыслу п. 1 ст. 222 ГК РФ, новая редакция которого направлена на ужесточение правил борьбы с самовольным строительством.

*Если самовольная постройка угрожает жизни и здоровью граждан, срок исковой давности к требованию о ее сносе не применяется.*

## 2 Собственник земли не санкционировал строительство и утратил владение участком

Если нарушение прав собственника ЗУ связано с лишением владения, требование о сносе самовольной постройки может быть заявлено только в пределах срока исковой давности (п. 6 Информационного письма № 143). В прошлом году этот подход получил подтверждение (Определение ВС РФ от 14.07.2015 по делу № А40-161453/2012).

В описанных обстоятельствах при решении вопроса о применимости исковой давности необходимо учесть два фактора:

- определить, владеет ли собственник своим ЗУ на момент подачи иска;
- если не владеет, то выяснить, когда это лицо узнало о строительстве на своем участке самовольно возведенного объекта.

Какое значение имеет тот факт, что истец владеет ЗУ, на котором находится спорный объект? Если он считает себя собственником ЗУ, но фактически им не владеет, вопрос о правомерности возведения без его согласия спорной постройки может быть решен либо при рассмотрении виндикационного иска, либо после удовлетворения такого иска.

Если подобное нарушение прав собственника ЗУ соединено с лишением владения, то требование о сносе постройки, созданной без согласия истца, может быть предъявлено лишь в пределах срока исковой давности по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Факт выбытия ЗУ из владения истца можно подтвердить следующим образом:

- ЗУ передан ответчику в аренду (Постановление АС Московского округа от 02.10.2015 по делу № А40-182573/13);
- или в постоянное бессрочное пользование (Постановление Пятого ААС от 21.07.2014 по делу № А51-30378/2012);
- ответчик зарегистрировал право собственности на спорный объект (Постановление АС Московского округа от 13.04.2015 по делу № А40-82614/13).

Если суд установит, что истец утратил владение ЗУ на момент подачи иска, нужно определить момент начала течения срока исковой давности. Это день, когда собственник узнал или должен был узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (п. 1 ст. 200 ГК РФ).

Суды указывают, что истец может (и должен) узнать о факте самовольного строительства на своем участке в день:

- составления акта проверки ЗУ, в котором отражено нахождение на участке спорной постройки (Постановление Второго ААС от 18.06.2014 по делу № А17-7447/2012);
- регистрации ответчиком права собственности на спорный объект, расположенный на ЗУ (Постановление АС Московского округа от 16.11.2015 по делу № А41-17069/14);
- изготовления градостроительного плана, в соответствии с которым на ЗУ размещен спорный объект (Постановление Четвертого ААС от 30.06.2014 по делу № А58-4785/2013);
- подачи в службу одного окна уполномоченного органа власти заявления о заключении договора аренды ЗУ с приложением выписки из ЕГРП о праве собственности на спорное строение (Постановление АС Московского округа от 25.05.2015 по делу № А40-149344/13).

*Если самовольная постройка возведена на участке без согласия его собственника, при этом он фактически утратил владение участком, к требованию о ее сносе применяется срок исковой давности (по заявлению ответчика).*

### 3 Собственник земли не санкционировал строительство и не утратил владение участком

Исковая давность не распространяется на требование о сносе постройки, созданной без согласия истца, если он владеет этим ЗУ (п. 6 Информационного письма № 143).

Почему срок исковой давности неприменим? Иск о сносе самовольной постройки, предъявленный в защиту своего права на ЗУ лицом, которое не лишено владения этим участком, следует рассматривать как требование, аналогичное требованию собственника или иного законного владельца об устранении нарушений его прав в отношении принадлежащего ему ЗУ, не связанных с лишением владения. Поэтому на такой иск распространяются правила ст. 208 ГК РФ. Если требование о сносе самовольных построек заявлено собственником, владеющим ЗУ, на котором они были возведены, суду надлежит применять к нему положения о негативном иске.

Например, истец обратился в суд с иском о сносе самовольной постройки. В обоснование требований указано, что ответчик, реконструировав находящийся на своем ЗУ объект недвижимости, неправомерно занял незначительную часть ЗУ истца. По мнению суда, истец в связи с неправомерными действиями ответчика не утратил владение своим участком в целом. Последнему отказано в применении исковой давности со ссылкой на ст. 208 ГК РФ (Решение АС Забайкальского края от 07.02.2013 по делу № А78-8124/2012).

*Если самовольная постройка возведена на участке без согласия его собственника, при этом собственник фактически владеет своим участком, срок исковой давности к требованию о ее сносе не применяется.*

## 4 Разрешения на строительство нет – самострой есть

Как решается вопрос с применением срока исковой давности к требованию о сносе самовольной постройки, если единственный признак самостроя – отсутствие разрешения на строительство? Сам по себе этот факт не означает, что самовольная постройка создает угрозу жизни и здоровью граждан (п. 26 Постановления № 10/22).

В этом случае действует правило: если единственное нарушение со стороны застройщика при возведении объекта – неполучение им разрешения, к требованиям о сносе самовольной постройки по заявлению ответчика может быть применена исковая давность (п. 7 Информационного письма № 143).

Такая позиция вполне обоснованна. Если не распространять на подобные требования исковую давность, это приведет к нарушению интересов последующих приобретателей ЗУ, на которых возведены постройки. Ведь это допускало бы снос зданий и сооружений по данному основанию (отсутствие административного разрешения на строительство) без какого-либо разумного ограничения срока на предъявление иска о сносе самовольной постройки.

Срок исковой давности по требованию о сносе самовольной постройки в связи с отсутствием разрешения на строительство объекта начинает течь с момента, когда истец узнал или должен был узнать о том, что этот объект возведен без разрешения на строительство (Постановление Президиума ВАС РФ от 18.06.2013 по делу № А40-125218/09-77-763). Вместе с тем по смыслу п. 1 ст. 200 ГК РФ истец также должен узнать о том, что является ответчиком по иску о защите нарушенного права.

Так, истец обратился в суд с требованием о сносе самовольной постройки. При этом он указал, что сохранение спорного объекта угрожает жизни и здоровью граждан. Кроме того, разрешение на строительство выдано с нарушением законодательства. Ответчик заявил о пропуске срока исковой давности. Суд отклонил довод истца о наличии угрозы жизни и здоровью граждан. Вместе с тем, установив, что единственным признаком самовольности возведения спорного объекта было якобы отсутствие разрешения на строительство, суд применил к требованию истца срок исковой давности. В качестве момента начала течения исковой давности суд указал дату, когда истец приобрел полномочия по выдаче разрешений на строительство (Постановление Десятого ААС от 17.06.2013 по делу № А41-45328/12).

*Если единственным признаком самовольной постройки является отсутствие разрешения на строительство, к требованию о ее сносе применяется срок исковой давности (по заявлению ответчика).*

### Исковая давность при сносе самостроя

Фактические обстоятельства, при которых заявлено требование	Применение норм об истечении срока исковой давности
Самовольная постройка создает угрозу жизни и здоровью граждан	Не применяются
Самовольная постройка возведена на земельном участке без согласия его собственника, при этом собственник фактически утратил владение своим участком	Если спорный объект не угрожает жизни и здоровью граждан, применяется общий срок исковой давности, который исчисляется по правилам истребования имущества из чужого незаконного владения (ст. 301, 302 ГК РФ)
Самовольная постройка возведена на земельном участке без согласия его собственника, при этом собственник фактически владеет своим участком	Не применяются: на требование о сносе распространяются положения о негативном иске (ст. 208, 304 ГК РФ)
Самовольная постройка возведена без разрешения на строительство	Если объект не угрожает жизни и здоровью граждан, применяется общий срок исковой давности