

ДОКАЗЫВАНИЕ И ДОКАЗАТЕЛЬСТВА ПРИ РАССМОТРЕНИИ ДЕЛ, СВЯЗАННЫХ С САМОВОЛЬНЫМИ ПОСТРОЙКАМИ

Долгинова П.Д.

*Долгинова Полина Дмитриевна – магистрант,
юридический факультет,
Российский государственный университет Правосудия, г. Санкт-
Петербург*

Аннотация: в своей статье автор раскрывает предмет доказывания по гражданским делам, связанным с самовольным строительством, доказательства, которые могут быть использованы для признания права собственности на самовольную пристройку.

Ключевые слова: самовольная постройка, доказательства, предмет доказывания.

В настоящее время судами рассмотрено большое количество гражданских дел, связанных признанием права собственности на самовольную постройку либо сносом самовольной постройки, в связи с этим необходимо определить предмет доказывания и доказательства по данной категории дел.

В соответствии с частью 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) под самовольной постройкой понимается здание, сооружение или другое строение, возведенные или 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 или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки [1, ст. 222].

Предмет доказывания по делам, связанным с разрешением гражданских дел по самовольным постройкам имеет сложный состав. По мнению Козлова Е.В. предмет доказывания по гражданским делам, связанным с самовольным строительством определяется статьей 222 ГК РФ, в которой определены требования необходимые для признания права собственности на самовольную постройку [6, с. 5]. К таким требованиям относятся: наличие права на земельный участок, на котором была возведена самовольная постройка, наличие разрешения на строительство,

соблюдение целевого назначения и разрешенного использования земельного участка, соответствие строительным и градостроительным нормам и правилам, сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно пункту 26 Постановлению Пленума Верховного Суда РФ № 10\22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» выделяются следующие обстоятельства подлежащие выяснению при рассмотрении дела: допущены ли при возведении постройки нарушения градостроительных и строительных норм и правил, соответствует ли постройка виду разрешенного использования земельного участка, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. Там же отмечается, что отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.[3, п. 26]. В судебное заседание стороны могут представлять заключения компетентных органов, в которых содержится ответ на вопрос соответствует ли самовольная постройка требованиям строительных и градостроительных и строительных норм и правил, и создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. При отсутствии такого заключения или в случае если суд сомневается в ее достоверности, суд может назначить судебную экспертизу. Так, например, в решении Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу №А56-80187/2017 одним из доказательств на основании, которого было признано право собственности на самовольную постройку стала судебная строительнотехническая экспертиза.

Факт принадлежности земельного участка застройщику на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования подтверждается копией договоров купли-продажи, дарения, свидетельств о праве на наследство, иные документы, подтверждающие вещное право на земельный участок. В ходе судебного разбирательства требуется также подтвердить тот факт, что права на спорный объект не принадлежат третьим лицам. Для этого истцу необходимо представить адресную справку и выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в которой должно быть указано, что записи о зарегистрированных правах, их ограничениях и обременениях в отношении объекта недвижимого имущества отсутствуют.

Еще одним обстоятельством, подлежащим доказыванию при рассмотрении споров связанных с самовольной постройкой, является соблюдение целевого назначения и разрешенного использования земельного участка. В Российской Федерации все земли делятся по

целевому назначению на категории земель. Категория земель указывается в актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков, договорах, предметом которых являются земельные участки, государственном кадастре недвижимости, документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [5, с. 26-27].

Также суд при рассмотрении дел связанных с самовольным строительством, устанавливает факт наличия соответствующих разрешений. Для получения разрешения на строительство собирается проектная документация, состоящая из заявления застройщика, документации правоустанавливающего значения относительно земельного участка, градостроительный план, схема-план земельного участка, схема организации планировки земельного участка, разрешительная документация на отклонение от градостроительных параметров разрешенного строительства. К таким разрешениям относятся разрешение на строительство и акт ввода объекта в эксплуатацию. При этом судами учитывается пункт 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10\22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в котором говорится, что отсутствие разрешения на строительство не является основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. Однако суду необходимо установить, принимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию. Такая позиция Верховного суда обусловлена тем, что уполномоченные органы на выдачу разрешения на строительство очень часто незаконно отказывают в выдаче разрешения на строительство, также большое количество иного бездействия уполномоченных органов.

Фактом подлежащим установлению подтверждающие соблюдение градостроительных регламентов, строительных норм. Как я уже указывала ранее, данный факт устанавливается на основании заключения строительно-технической экспертизы. При этом экспертом учитывается градация строительных конструкций по степени огнестойкости и пожарной безопасности, устанавливаются горючесть и группы строительных материалов по горючести. Также на основании судебной экспертизы доказываемся такой юридический факт, который входит в предмет доказывания по делу связанным с самовольной постройкой, как сохранение самовольной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц. Данный юридический факт также может доказываться свидетельскими показаниями. В судебной практике этот

способ используется очень редко, чаще всего данный факт подтверждается судебной экспертизой.

По общему правилу закрепленном в Гражданском процессуальном кодексе Российской Федерации факты надлежит доказывать истцу, но при этом ответчик не лишен права в возражение на иск доказывать существенность нарушений. Данное правило распределения обязанностей по доказыванию применимо к гражданским делам в случае из рассмотрения судом общей юрисдикции. В случае же рассмотрения дела арбитражным судом, то в силу Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

На основании всего сказанного можно сделать вывод, что предмет доказывания по делам связанным с самовольной постройкой имеет сложный состав. Предмет доказывания указан законодателем в статье 222 ГК РФ и Постановлении Пленума Верховного суда. Доказательствами по гражданскому делу связанному с самовольной постройкой могут являться правоустанавливающие документы на земельный участок, судебная строительно-техническая экспертиза, разрешение на строительство, документы, в которых указаны категории земель.

Список литературы

1. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // КонсультантПлюс.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ. (ред. от 25.12.2018) // КонсультантПлюс.
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».
4. *Бобылева Ю.А.* Относимость и допустимость доказательств при рассмотрении судами споров, связанных с самовольной постройкой // Вестник Саратовской академии права, 2011. № 2. С. 85-88.
5. *Даниелян А.С., Ланг А.А.* Особенности определения предмета доказывания по делам, связанным с самовольной постройкой // Кубанское агентство судебной информации, 2018. № 2 (5). С. 20-29.
6. *Козлов Е.В.* О признании права собственности на самовольную постройку в судебной практике // Нотариус, 2008. № 2. С. 1-6.