



ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

НАИБОЛЕЕ ВАЖНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РФ И СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА
В СФЕРЕ САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

При рассмотрении вопросов, связанных с применением ст. 222 ГК РФ, следует иметь в виду следующие положения:

- 1** Статья 222 ГК РФ регулирует вопросы, связанные только с объектами недвижимости. Объекты некапитального характера под действие указанной статьи не подпадают.
- 2** Действие ст.222 ГК РФ не распространяется на объекты недвижимости, построенные до 1995 года (до введения в действие части первой ГК РФ).
- 3** Положения пункта 4 статьи 222 ГК РФ не распространяются на самовольные постройки, относящиеся в соответствии с федеральным законом к имуществу религиозного назначения, а также предназначенные для обслуживания имущества религиозного назначения и(или), образующие с ним единый монастырский храмовый и иной культовый комплекс... (Федеральный закон №76-ФЗ от 30.03.2016 г.).
- 4** В связи с объединением общих и арбитражных судов Постановления Пленума ВАС РФ, Постановления Президиума ВАС РФ, разъяснения и толкования норм права ВАС РФ действуют в части не противоречащей позиции ВС РФ.
- 5** Систематические изменения в законодательстве вынуждают практически ежеквартально проводить сравнительный анализ правовых норм.

Необходимо отметить и существующие понятия, употребляемые в теории гражданского права:

Виндикационный иск — иск собственника об истребовании вещи из чужого незаконного владения. Это иск не владеющего собственника к владеющему не собственнику о возврате имущества.

Негаторный иск — иск, представляющий собой внедоговорное требование владеющего вещью собственника к третьим лицам об устранении препятствий, связанных с осуществлением правомочий по пользованию и распоряжению имуществом.

Статья 222 Самовольная постройка

п.1 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.

п.2 Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться построй-

кой — продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи.

п.3 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:

- если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;
- 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;
- если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

п.4 Органы местного самоуправления городского округа (муниципального района в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории) вправе принять решение о сносе самовольной постройки в случае создания или возведения ее на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке для этих целей, если этот земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий (за исключением зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации) или на территории общего пользования либо в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального 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:

- обеспечить опубликование в порядке, установленном уставом городского округа (муниципального района в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории) для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, сообщения о планируемом сносе самовольной постройки;
- обеспечить размещение на официальном сайте уполномоченного органа

местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сообщения о планируемом сносе самовольной постройки;

■ 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. / п.4 ст.222 ГК РФ введен Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 258-ФЗ «О внесении изменений в ст.222 Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» /

Давая толкование ст. 222 ГК РФ, Конституционный суд Российской Федерации в определении от 03.07.2013 года № 595-о-п указал, что «в пункте 1 ст.222 ГК РФ законодатель закрепил три признака самовольной постройки, а именно: постройка должна быть возведена либо на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке, либо без получения необходимых разрешений, либо с существенным нарушением градостроительных норм и правил» (причем для определения таковой достаточно наличия хотя бы одного из этих признаков).

Вместе с тем в п. 26 Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 года № 10/22 указано, что отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа о признании права собственности на самовольную постройку.

Возможность удовлетворения иска о признании права собственности на самовольную постройку должна основываться, в частности, на следующих моментах:

- 1** Выбытие земельного участка, на котором расположена самовольная постройка из владения истца. То есть законное владение земельным участком лицом, осуществившем самовольную постройку. Например, возведение постройки на арендованном земельном участке.
- 2** Соблюдение при возведении самовольной постройки строительных норм и правил, обеспечивающих интересы третьих лиц, а также не создающих угрозу жизни и здоровью граждан.
- 3** Наличие разрешительной документации на строительство объекта и т.д.

Необходимо отметить, что существенное значение при рассмотрении споров о признании права собственности на самовольную постройку играет разрешение вопросов, связанных с признанием объекта недвижимости имуществом, построенным с соблюдением или несоблюдением строительных норм и правил, угрожающих жизни и здоровью граждан и т.д.

В этой связи важную роль может сыграть заключение экспертизы, назначенной по определению суда.

Вопросы, поставленные на разрешение эксперта, могут быть различными в зависимости от сложившейся ситуации. Вместе с тем следует учитывать положение п 22 Постановления Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 04.04.2014 года № 23, которым разъяснено, что до назначения экспертизы по ходатайству или с согласия лиц, участвующих в деле, суд определяет по согласованию с этими лицами и экспертом (экспертным учреждением, организацией) размер вознаграждения, подлежащего выплате за экспертизу и устанавливает срок, в течение которого соответствующие денежные средства должны быть внесены на депозитный счет суда лицами, заявившими ходатайство о проведении экспертизы или давшим согласие на ее проведение (ч. 1 ст. 108 АПК РФ).

В случае неисполнения указанными лицами обязанности по внесению на депозитный счет суда денежных сумм в установленном размере, суд выносит определение об отклонении ходатайства о назначении экспертизы и, руководствуясь положениями части 2 статьи 108 и части 1 статьи 156 АПК РФ рассматривает дело по имеющимся в нем доказательствам.

Особый интерес представляют вопросы, связанные с применением норм ГК РФ об исковой давности. В данном случае следует учитывать, в частности, следующие моменты:

На требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется (п. 22 Постановления ВС И ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010 года).

Ситуаций, связанных с применением ст.222 ГК РФ, имеется значительное количество. Для удобства приводятся извлечения из важнейших судебных актов.

Обзор судебной практики Верховного суда РФ от 19.03.2014 г. /извлечение/

Запрет на производство строительных работ в качестве меры по обеспечению иска о сносе самовольной постройки может быть наложен судом как в отношении ответчика, так и в отношении иных лиц, фактически осуществляющих строительные работы на спорном объекте.

Принятие судом признания ответчиком иска о признании права собственности на самовольно возведенный объект недвижимости без установления обстоятельств, при которых в силу пункта 3 статьи 222 ГК РФ может быть удовлетворено такое требование, является нарушением норм как материального, так и процессуального права.

Приобретательная давность не может распространяться на самовольно возведенное строение, расположенное на неправомерно занимаемом земельном участке.

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.

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

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.

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.

Возможность признания права собственности на часть объекта самовольной постройки действующим законодательством не предусмотрена.

Право собственности на самовольное строение, возведенное гражданином без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен ему по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости, может быть признано, если строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил и если сохранение этого строения не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

При самовольном изменении первоначального объекта недвижимости посредством пристройки к нему дополнительных помещений, право собственника может быть защищено путем признания этого права в целом на объект собственности в реконструированном виде, а не на пристройку к первоначальному объекту недвижимости.

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.

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

Информационное письмо ВАС №143 от 09.12.2010 г. /извлечение/

п.1 Принудительный снос самовольной постройки может быть осуществлен только на основании решения суда. /за исключением случаев, предусмотренных п.4 ст.222 ГК РФ/

п.2 Прокурор вправе обратиться в арбитражный суд с иском о сносе самовольной постройки в целях защиты публичных интересов.

п.3 Орган, осуществляющий строительный надзор, вправе в защиту публичных интересов обратиться в арбитражный суд с иском о сносе самовольной постройки, созданной без получения необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

п.4 Правом требовать сноса самовольной постройки наряду с собственником, субъектом иного вещного права на земельный участок, законным владельцем земельного участка, на котором возведена самовольная постройка, обладают и иные лица, права и охраняемые законом интересы которых нарушает сохранение самовольной постройки.

п.5 Наличие государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества само по себе не является основанием для отказа в удовлетворении иска о сносе этого объекта как самовольной постройки.

п.6 Исковая давность не распространяется на требование о сносе постройки, созданной на земельном участке истца без его согласия, если истец владеет этим земельным участком.

п.7 На требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется.

п.8 В случае предъявления собственником земельного участка иска о признании права собственности на самовольную постройку, созданную без его согласия, осуществившее постройку лицо вправе предъявить встречный иск о возмещении своих расходов на ее создание либо обратиться в арбитражный суд с самостоятельным требованием о возмещении таких расходов (пункт 3 статьи 222 ГК РФ).

п.9 Право собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений, не может быть признано за создавшим ее лицом, которое имело возможность получить указанные разрешения, но не предприняло мер для их получения.

п.10 Признание незаконным разрешения на строительство само по себе не влечет квалификацию постройки как самовольной. Однако поскольку при создании постройки были существенно нарушены градостроительные и строительные нормы и правила и ее сохранение создавало угрозу жизни и здоровью граждан, суд принял решение о сносе такой постройки на основании статьи 222 ГК РФ.

п.11 Право собственности на самовольную постройку не может быть приобретено по основанию, предусмотренному абзацем вторым пункта 2 статьи 223 ГК РФ.

п.12 Право собственности на самовольную постройку, созданную без получения необходимых разрешений, может быть приобретено в силу приобретательной давности лицом, добросовестно, открыто и непрерывно владеющим ею как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет, если сохранение такой постройки не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

п.13 В случае создания объекта недвижимого имущества с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил право собственности на такой объект не может быть признано судом, так как по смыслу статьи 222 ГК РФ нарушение указанных норм и правил является существенным именно постольку, поскольку создает угрозу жизни и здоровью граждан.

п.22 Применяя статью 222 ГК РФ, судам необходимо учитывать следующее.

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 подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки.

С иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом. На требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется.

п.23 В случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. 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.

п.24 По смыслу абзаца второго пункта 2 статьи 222 ГК РФ ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство. При создании самовольной постройки с привлечением подрядчиков ответчиком является заказчик как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка.

■ В случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществившего 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.

■ 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.

п.25 В силу пункта 3 статьи 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка (далее — правообладатель земельного участка).

- 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 застройщик. В этом случае застройщик имеет право требовать от правообладателя возмещения расходов на постройку.
- Если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, принадлежащем застройщику, однако на ее создание не были получены необходимые разрешения, ответчиком по иску застройщика о признании права собственности на самовольную постройку является орган местного самоуправления, на территории которого находится самовольная постройка (в городах федерального значения Москве или Санкт-Петербурге — уполномоченный государственный орган городов федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга).
- Признание права собственности на самовольную постройку не свидетельствует о невозможности оспаривания заинтересованным лицом в последующем права собственности на это имущество по иным основаниям.

п.26 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. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

- Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.
- Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению 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.

п.28 Положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

п.29 Положения статьи 222 ГК РФ не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, пе-

реустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости. 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 (статья 304 ГК РФ). В случаях, когда самовольно возведенный объект, не являющийся новым объектом или недвижимым имуществом, создает угрозу жизни и здоровью граждан, заинтересованные лица вправе на основании пункта 1 статьи 1065 ГК РФ обратиться в суд с иском о запрещении деятельности по эксплуатации данного объекта.

п.30 В соответствии со статьей 130 ГК РФ объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу. Исходя из пункта 1 статьи 222 ГК РФ 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 статьей 222 ГК РФ.

п.31 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 пункта 3 статьи 222 ГК РФ в той редакции, которая действовала на момент принятия решения суда.

Пленум Верховного суда РФ №43 от 29.09.2015 г.

п.6 По смыслу статьи 201 ГК РФ переход прав в порядке универсального или сингулярного правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица, переход права собственности на вещь, уступка права требования и пр.), а также передача полномочий одного органа публично-правового образования другому органу не влияют на начало течения срока исковой давности и порядок его исчисления. В этом случае срок исковой давности начинает течь в порядке, установленном статьей 200 ГК РФ, со дня, когда первоначальный обладатель права узнал или должен был узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

п.7 Исковая давность не распространяется на требования, прямо предусмотренные статьей 208 ГК РФ. К их числу относятся требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, если эти нарушения не были соединены с лишением владения, в том числе требования о признании права (обременения) отсутствующим.

Положения, предусмотренные абзацем пятым статьи 208 ГК РФ, не применяются к искам, не являющимся негативными (например, к искам об истребовании имущества из чужого незаконного владения).

п.38 Согласно пункту 1 статьи 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абзац первый пункта 1 статьи 130 ГК РФ), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац второй пункта 1 статьи 130 ГК РФ).

По смыслу статьи 131 ГК РФ закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновения, переход и прекращение. При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 ГК РФ).

Поэтому, в частности, являются недвижимыми вещами здания и сооружения, построенные до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даже в том случае, если ранее возникшие права на них не зарегистрированы. Равным образом правомерно возведенное здание или сооружение является объектом недвижимости, в том числе до регистрации на него права собственности лица, в законном владении которого оно находится.

При разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (пункт 1 статьи 130 ГК РФ). Замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (пункт 1 статьи 133 ГК РФ).

п.39 Недвижимой вещью, участвующей в обороте как один объект, может являться единый недвижимый комплекс. Согласно статье 133.1 ГК РФ в качестве такого комплекса выступает совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, которые либо расположены на одном земельном участке, либо неразрывно связаны физически или технологически (например, железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие линейные объекты). При этом в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество регистрируется право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. В силу прямого указания статьи 133.1 ГК РФ в отсутствие названной регистрации такая совокупность вещей не является единым недвижимым комплексом.

Согласно статье 133.1 ГК РФ части единого недвижимого комплекса (например, линейного объекта) могут быть расположены на различных земельных участках. Поэтому отказ органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, в регистрации единого недвижимого комплекса лишь на том основании, что соответствующие объекты не расположены на одном земельном участке, не соответствует положениям статьи 133.1 ГК РФ.

п.41 В соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289 и 290 ГК РФ и 44 — 48 ЖК РФ.

Пленум ВАС РФ № 23 от 04.04.2014 г.

п.22 До назначения экспертизы по ходатайству или с согласия лиц, участвующих в деле, суд определяет по согласованию с этими лицами и экспертом (экспертным учреждением, организацией) размер вознаграждения, подлежащего выплате за экспертизу, и устанавливает срок, в течение которого соответствующие денежные суммы должны быть внесены на депозитный счет суда лицами, заявившими ходатайство о проведении экспертизы или давшими согласие на ее проведение (часть 1 статьи 108 АПК РФ).

В случае неисполнения указанными лицами обязанности по внесению на депозитный счет суда денежных сумм в установленном размере суд выносит определение об отклонении ходатайства о назначении экспертизы и, руководствуясь положениями части 2 статьи 108 и части 1 статьи 156 Кодекса, рассматривает дело по имеющимся в нем доказательствам. Если при названных обстоятельствах дело не может быть рассмотрено и решение принято на основании других представленных сторонами доказательств (часть 2 статьи 108 АПК РФ), суд вправе назначить экспертизу при согласии эксперта (экспертного учреждения, организации), учитывая, что оплата экспертизы в таком случае будет производиться в порядке, предусмотренном частью 6 статьи 110 Кодекса.

Если лицом, участвующим в деле, заявлено ходатайство о внесении в определение о назначении экспертизы дополнительных вопросов, поставленных перед экспертом (часть 3 статьи 82 АПК РФ), данное лицо в силу части 1 статьи 108 Кодекса вносит на депозитный счет суда денежные суммы в размере, необходимом для оплаты соответствующей работы эксперта. При невнесении лицом, участвующим в деле, денежных сумм суд вправе отклонить такое ходатайство.

Основные законодательные и нормативные акты

- 1** Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ.
- 2** Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ.

- 3** Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ
- 4** Определение Конституционного Суда РФ от 03.07.2007 N 595-О-П «По запросу Сормовского районного суда города Нижнего Новгорода о проверке конституционности абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации».
- 5** Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996 (ред. от 24.03.2016) «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (пункты 4, 5, 9-12, 17, 20, 23, 27, 30, 32, 34, 38, 45-47, 49, 59 не применяются).
- 6** Постановление Пленума Верховного Суда РФ, Пленума ВАС РФ от 28.02.1995 N 2/1 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».
- 7** Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».
- 8** Постановление Пленума ВАС РФ от 04.04.2014 N 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе».
- 9** Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.11.2001 N 15, Пленума ВАС РФ от 15.11.2001 N 18 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» (утратил силу).
- 10** Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».
- 11** Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 N 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности».
- 12** Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014).
- 13** Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 N 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации».
- 14** Определение Верховного Суда РФ от 14.07.2015 по делу N 305-ЭС14-8858, А40-161453/2012.
- 15** Решение Мосгорсуда от 24.12.2015 по делу № 3а-907/2015.

- 16** СНиП 3.01.04-87. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения.
- 17** Федеральный закон от 17.11.1995 N 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации».
- 18** Письмо Госстроя РФ от 09.07.1993 N БЕ-19-11/13 «О Временном положении по приемке законченных строительством объектов» (утратил силу).

**Шкурихин Владислав
Владимирович**

Партнер, адвокат

 +7 926 101-27-72

 vladislav.shkurihin@ldd.ru


**Попов Андрей
Владимирович**

Партнер, адвокат

 +7 903 686-80-80

 andrey.popov@ldd.ru



 105005, Москва,
ул. Радио, д. 24, к. 1

 +7 495 602-03-26

 info@ldd.ru

 www.ldd.ru