

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА
ВЕРХОВНОГО СУДА
РСФСР**

№ 2

г. Москва

19 марта 1975 г.

О некоторых вопросах, возникающих в практике судов при применении ст.109 ГК РСФСР о безвозмездном изъятии самовольно построенного дома (с изменениями, внесенными постановлением Пленума от 20 декабря 1983 г. N 11, в редакции постановления Пленума от 21 декабря 1993 г. N 11)

Самовольное строительство домов (дач) является правонарушением, которое существенно затрагивает интересы государства и граждан, препятствует рациональному использованию земли, сохранению окружающей природы, планировке, застройке и благоустройству населенных пунктов, представляет опасность в пожарном и санитарном отношении.

Правильное и своевременное разрешение дел, связанных с применением судами ст. 109 ГК имеет значение не только для борьбы с самовольным строительством домов (дач), но для его предупреждения.

Суды в основном правильно разрешают споры о безвозмездном изъятии домов. Вместе с тем имеют место случаи необоснованного отказа в исках, а также удовлетворения их без достаточных оснований.

В целях правильного и единообразного применения ст. 109 ГК Пленум п о с т а н о в л я е т дать судам следующие разъяснения:

1. Поскольку в соответствии со ст. 109 ГК самовольно построенный дом (дача) или часть дома (дачи) подлежит сносу по решению администрации района, города либо на основании решения суда - безвозмездному изъятию, необходимо иметь в виду, что с требованием о безвозмездном изъятии вправе обратиться указанный орган или прокурор. К заявлению об изъятии дома (дачи) или части дома (дачи) должны быть приобщены копия соответствующего решения администрации и другие документы, подтверждающие обстоятельства, изложенные в заявлении.

2. Судам неподведомственны иски о признании права собственности на самовольно возведенный дом (дачу) или часть дома (дачи), в том числе связанные с куплей-продажей, дарением, меной, наследованием, а также

разделом, независимо от того, предъявляются ли они гражданином, осуществившим самовольное строительство, или другим заинтересованным лицом.

3. Закон не исключает возможности рассмотрения судами иска гражданина, самовольно построившего дом (дачу), и другого заинтересованного лица при том условии, если требования не связаны с правом собственности, в частности: о признании права на материалы, полученные при сносе дома, о вселении на ранее занимаемую площадь, об определении порядка пользования общей площадью между членами семьи и т.п.

4. Имея в виду, что гражданин, осуществивший самовольное строительство, не приобретает права собственности на дом (дачу) или часть дома (дачи) независимо от времени, в течение которого они находились в его пользовании, на требования о безвозмездном изъятии дома (дачи) или части дома (дачи) исковая давность не может распространяться.

5. Если при рассмотрении требования об изъятии дома (дачи) или части дома (дачи) будет выяснено, что он возведен до 1 октября 1964 г., то в соответствии со ст. 11 Указа Президиума Верховного Совета РСФСР от 12 июня 1964 г. "О порядке введения в действие Гражданского и Гражданского процессуального кодексов РСФСР" суд обязан проверить, влекло ли за собой по ранее действовавшему законодательству конкретное нарушение, допущенное гражданином, признание дома (дачи) самовольной постройкой, и в зависимости от этого разрешить иск.

6. Учитывая, что в соответствии со ст. 109 ГК безвозмездное изъятие дома (дачи) или части дома (дачи) является санкцией за правонарушение, эта мера может быть применена лишь при доказанности вины лица, осуществившего самовольное строительство.

7. Установленным разрешением на строительство индивидуального жилого дома, при отсутствии которого наступают последствия, предусмотренные ст. 109 ГК, следует считать наличие всех необходимых документов, а именно: решения исполнительного комитета соответствующего Совета народных депутатов (местной администрации) об отводе земельного участка, плана земельного участка (по определению границы в натуре), утвержденного проекта застройки, договора о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство индивидуального жилого дома на праве собственности, удостоверенного нотариусом, и разрешения органов строительства и архитектуры.

8. При решении вопроса о том, является ли существенным отступление от утвержденного проекта жилого дома, суду необходимо выяснять в каждом случае, насколько соответствует возведенное строение по размеру площади,

этажности и другим данным тем условиям, которые предусмотрены в проекте, а также влияют ли допущенные нарушения на планировку, застройку и благоустройство данной улицы, района, на удобство содержания смежных участков и т.п. Необходимо также иметь в виду, что для каждого вида строительных работ существуют различные нормы и правила, поэтому при выяснении, были ли допущены гражданином грубые нарушения основных строительных норм и правил, следует проверять, в чем они выразились, по какому виду работ допущены, как повлияли на прочность и безопасность конструкций дома, соблюдены ли необходимые пожарные и санитарные правила, а также выяснять другие обстоятельства, имеющие существенное значение.

Для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных познаний, суд вправе назначить экспертизу в соответствии со ст.74 ГПК.

9. Поскольку ст.109 ГК предусматривает право безвозмездного изъятия лишь жилого дома (дачи) или части дома (дачи), по указанным основаниям не могут быть изъяты нежилые, подсобные помещения (гаражи, сараи, летние кухни и т.п.)

10. Переоборудование нежилого строения в жилое, а также возведение без установленного разрешения жилой пристройки должны рассматриваться как самовольное строительство с последствиями, предусмотренными ст. 109 ГК. При этом суду следует иметь в виду, что в указанном случае не может быть изъят дом (дача) или часть дома (дачи), принадлежащие гражданину на праве собственности.

11. При разрешении спора о безвозмездном изъятии самовольно возведенной пристройки необходимо выяснять, может ли она быть выделена в самостоятельный объект пользования, так как в ином случае пристройка не подлежит изъятию.

12. Если при строительстве жилого дома (дачи) или части дома (дачи) были допущены отступления от утвержденного проекта или другие нарушения, которые устранимы, суд может отложить разбирательство дела, назначить день нового судебного заседания и предложить ответчику, при его согласии, в указанный срок привести дом (дачу) в состояние, соответствующее проекту.

В случае устранения допущенного нарушения в установленный судом срок требование о безвозмездном изъятии дома (дачи) не подлежит удовлетворению.

13. Имея в виду, что при безвозмездном изъятии у гражданина дома (дачи) или части дома (дачи) суд может лишить его и проживающих с ним лиц права пользования жилой площадью в самовольно построенном доме (даче)

или части дома (дачи), при рассмотрении дела следует устанавливать лиц, проживающих с гражданином, осуществившим самовольное строительство, привлекать их в качестве ответчиков, а также выяснять, не обеспечены ли они другим жилым помещением, пригодным для постоянного проживания.

14. Вопрос о лишении права пользования самовольно возведенным домом (дачей) или частью дома (дачи) с предоставлением или без предоставления другого жилого помещения должен рассматриваться судом одновременно с требованием о безвозмездном изъятии дома (дачи) или части дома (дачи).

15. Обратит внимание судов на необходимость вынесения частных определений при выявлении существенных нарушений закона со стороны граждан, допустивших самовольное строительство домов (дач), и органов, обязанных осуществлять контроль за распределением и использованием земельных участков, а также за строительством индивидуальных жилых домов.

<http://ппвс.рф>