

Секция «Юриспруденция»

Исковая давность по требованию о сносе самовольной постройки

Петухова Анастасия Владимировна

Аспирант

*Казанский (Приволжский) Федеральный университет, Юридический факультет,
Казань, Россия*

E-mail: Anastasiyaa11@rambler.ru

Анализ правовой природы иска о сносе самовольного строения, изучение изменений правового регулирования отношений в этой области, а также судебной практики, свидетельствуют об отсутствии четкого законодательного и правоприменительного подхода к вопросу о применении срока исковой давности по требованию о сносе самовольной постройки.

Согласно ст. 222 ГК РФ [1] собственник земельного участка вправе обратиться в суд с иском о сносе самовольной постройки. Причем в силу п. 1 Информационного письма [2] принудительный снос самовольного строения может быть осуществлен только на основании решения суда. Поэтому особое значение при рассмотрении вопроса о сносе спорной постройки имеют правила об исковой давности.

1. Общий срок исковой давности установлен ст. 196 ГК РФ и составляет три года. Однако в судебной практике [5], до принятия постановления Пленумов [3], исковая давность по требованию о сносе не применялась. В п. 22 постановления Пленумов [3], а также в п. 7 Информационного письма [2] определенно указано только на то, что исковая давность не распространяется на требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, которое может быть заявлено в публичных интересах прокурором, органом строительного надзора.

Тем самым указанные акты судебных инстанций [2, 3] допускают возможность применения исковой давности по частноправовому основанию, то есть по требованию собственника земельного участка о сносе самовольного строения, возведенного без согласия истца на принадлежащем ему земельном участке. С другой стороны, отсутствие прямого указания на применение срока исковой давности по требованию собственника земельного участка может быть направлено на неприменение исковой давности к указанному требованию в силу абз. 6 ст. 208 ГК РФ по аналогии с негативным иском.

2. Кроме того, в силу п. 6 Информационного письма [2] исковая давность распространяется на иск о сносе самовольного строения, созданного на земельном участке истца без его согласия, если истец, считающий себя собственником земельного участка, фактически им не владеет, поскольку вопрос о правомерности возведения спорной постройки может быть разрешен либо при рассмотрении виндикационного иска, либо после его удовлетворения. Таким образом, имеется существенное противоречие в применении исковой давности в зависимости от квалификации требования в качестве виндикационного или негативного.

По нашему мнению, иск о сносе здания, сооружения имеет особую природу, допускающую единственную ссылку на нарушение ст. 222 ГК РФ, предъявление этого требования по правилам ст. 301 или ст. 304 ГК РФ является неуместным. Следовательно, к требованию частного собственника земельного участка должен применяться срок исковой давности.

3. Подобный подход содержится и в абз. 5 п. 2 ст. 244 проекта изменений в ГК РФ [6]. При этом получит особую актуальность вопрос о возникновении права собственности на самовольную постройку у ответчика, в удовлетворении иска о сносе к которому отказано, поскольку даже при отклонении иска самовольное строительство остается длящимся гражданским правонарушением, создавшее такую постройку лицо не вправе ею распоряжаться в соответствии с п. 2 ст. 222 ГК РФ.

Ст. 244 проекта изменений в ГК РФ [6] предложено признавать право собственности на самовольную постройку за лицом, осуществившим постройку, после истечения исковой давности по требованию о сносе, если сохранение строения не создает угрозу жизни и/или здоровью граждан. Однако такое решение проблемы является недостаточным, поскольку возможность возникновения права собственности поставлена в зависимость от принятия решения суда об истечении срока исковой давности по требованию о сносе. Стороны спора, а также орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, не вправе оформлять соглашение об истечении срока исковой давности. Поэтому при отсутствии судебного акта застройщик не сможет приобрести право собственности в течение длительного времени в том случае, когда собственник земельного участка будет уклоняться от предъявления иска о сносе самовольной постройки. Кроме того, известны судебные примеры отказа в признании права собственности на самовольное строение в связи с непринятием мер по устранению признаков самовольности строительства [4]. Тем самым идея признания права собственности на самовольную постройку после отказа в иске о ее сносе может не реализоваться на практике.

4. Таким образом, применение исковой давности требует четкого правового регулирования. По нашему мнению, в ст. 222 ГК РФ должно быть включено правило о трехлетнем сроке исковой давности по требованию частного собственника о сносе самовольной постройки, возведенной на принадлежащем истцу земельном участке без его согласия. Также представляется необходимым внести в ст. 222 ГК РФ норму о неприменении исковой давности к требованию о сносе самовольного строения, если сохранение постройки создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ [Электронный ресурс]. Дата обновления: 12.02.2011. Доступ из системы ГАРАНТ// ГАРАНТ ЭКСПЕРТ 2010: ГАРАНТ-Максимум. Арбитражная практика России/НПП «ГАРАНТ-СЕРВИС». Версия от 14.08.2004.
2. Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации: Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 9 декабря 2010 г. №143 [Электронный ресурс]. Дата обновления: 12.02.2011. Доступ из системы ГАРАНТ// ГАРАНТ ЭКСПЕРТ 2010: ГАРАНТ-Максимум. Арбитражная практика России/НПП «ГАРАНТ-СЕРВИС». Версия от 22.01.2011.
3. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление

Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. №10/22 [Электронный ресурс]. Дата обновления: 12.02.2011. Доступ из системы ГАРАНТ//ГАРАНТ ЭКСПЕРТ 2010; ГАРАНТ-Максимум. Арбитражная практика России/НПП «ГАРАНТ-СЕРВИС». Версия от 22.05.2010.

4. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 26 января 2010 г. №11066/09 [Электронный ресурс]. Дата обновления: 12.02.2011. Доступ из системы ГАРАНТ// ГАРАНТ ЭКСПЕРТ 2010; ГАРАНТ-Максимум. Арбитражная практика России/НПП «ГАРАНТ-СЕРВИС». Версия от 27.03.2010.
5. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 21 сентября 2009 г. по делу №А38-192/2009 [Электронный ресурс]. Дата обновления: 12.02.2011. Доступ из системы ГАРАНТ//ГАРАНТ ЭКСПЕРТ 2010; ГАРАНТ-Максимум. Арбитражная практика России/НПП «ГАРАНТ-СЕРВИС». Версия от 10.10.2009.
6. Проект изменений в раздел II Гражданского кодекса Российской Федерации. URL: http://www.arbitr.ru/_upimg/733FFC289F062808694E12ABA110BC7B_II.pdf (дата обращения 27.02.2011).

Слова благодарности

Спасибо Вашему проекту за предоставленную возможность реализации в научной сфере.