

Плиева Д.М.

*Научный руководитель: канд. юрид. наук, доцент каф. административного и
финансового права Андрианова В.В.*

*ФГБОУ ИВО «Московский государственный гуманитарно-экономический
университет»*

г. Москва, ул. Лосиноостровская, 49

lera3108@bk.ru

Недвижимое имущество как объект судебной защиты в гражданском процессе

В гражданском законодательстве выделяют следующие виды гражданско-правовых способов защиты права собственности: вещно-правовые, обязательно-правовые и иные. Традиционные способы защиты права собственности могут оказаться эффективными только в случаях, связанных с примитивным завладением чужим имуществом или препятствующим собственнику в использовании его недвижимости. В судебной практике преобладают требования о признании недействительным нормативного акта государственного или муниципального органа, не соответствующего закону или иным правовым актам, и нарушающего право собственности граждан. Посредством использования данного способа недвижимое имущество также становится объектом судебной защиты, что наглядно видно на примерах судебной практики.

Единственным доказательством права собственности на недвижимое имущество является выписка из ЕГРП. Так, согласно ст. 219 ГК РФ право собственности на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации [1]. Ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» закрепляет, что зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество, может быть оспорено только в судебном порядке. Однако в судебной практике имеются дела, когда право собственности на объекты недвижимости было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, но, несмотря на это, здания подлежали сносу во внесудебном порядке. Это объясняется тем, что 1 сентября 2015 года вступили в силу изменения в ст. 222 ГК РФ, наделившие органы местного самоуправления правом принимать решения о сносе самовольной постройки, если она возведена на земельном участке, в отношении которого отсутствуют правоустанавливающие документы, либо постройка создана на земельном участке, на котором запрещено строительство подобного объекта [1]. Но что делать в случае, если объект недвижимости был признан судом законной постройкой и собственник располагал всеми необходимыми документами, подтверждающими его права на снесенное сооружение, а органы власти тем не менее приняли решение о сносе недвижимости?

Так, в ночь на 9 февраля 2016 года власти Москвы снесли около 100 объектов недвижимости, объясняя это тем, что здания представляют собой самострой. Собственники выразили несогласие с действиями правительства Москвы. В качестве доказательств владельцы построек использовали судебные решения, подтверждающие законность размещения объектов, что свидетельствует о том, что их постройки легализованы. Согласно данным общественной организации малого и среднего бизнеса «Опора России» по 27 из 104 объектов имелись судебные решения об отсутствии самостроя. Действительно, многие из владельцев, лишенных своей частной собственности, заявляли, что их постройки построены на законной основе, сведения о них внесены в кадастр недвижимости, права зарегистрированы, а в некоторых случаях подтверждены судебными решениями. Так, Ю. Савина – дочь собственника магазина, имела договор купли-продажи, долгосрочный договор аренды земли, документацию по воде и электричеству. Один из пострадавших, Аркадий Тарасов, лишился павильона, который был построен в 1996 году, документы подписывались городскими властями, также у него имелось свидетельство о собственности. В связи с тем, что собственники снесенных зданий располагают всеми необходимыми и достаточными доказательствами, подтверждающими их права собственности, они обратились в суд с исками о признании решения Правительства Москвы о сносе объектов незаконным. Административные иски были мотивированы тем, что, во-первых, принадлежащие им здания не обладают признаками

самовольной постройки, и, во-вторых, изданное правительством Москвы постановление нельзя квалифицировать как решение о сносе самовольной постройки, поскольку оно не соответствует установленной законом форме. Однако в удовлетворении исковых требований было отказано по следующим основаниям. Суд полагал, что Правительство Москвы является органом, который обладал достаточной компетенцией для принятия оспариваемого нормативно-правового акта, а также для организации сноса самовольных построек. Суд руководствовался положениями статьи 222 ГК РФ, 4 пункт которой предоставил органам местного самоуправления принимать решение о сносе самовольной постройки в порядке, установленном законом. Поскольку ни федеральным, ни региональным законодательством не предусмотрены особые требования к форме решения о сносе самовольной постройки, ссылка истцов на то, что Постановление не соответствует установленной законом форме, является необоснованной. Принадлежность недвижимого имущества к категории самовольных построек суд обосновал следующим образом. Во-первых, здания признаны капитальными объектами недвижимости при отсутствии факта предоставления земельного участка для строительства таких объектов. Во-вторых, все спорные сооружения находились в охранных зонах сетей и сооружений связи и на территориях общего пользования, следовательно, являлись небезопасными. В-третьих, наличие решения Арбитражного суда Москвы, в котором отказано о признании здания самовольной постройкой, не свидетельствует о незаконности оспариваемого Постановления, поскольку на момент принятия АСГМ данного решения действовала иная редакция 222 ст. ГК РФ. Кроме того изменились критерии самовольной постройки [3].

Получив отказ в удовлетворении иска, некоторые владельцы снесенного самостроя, подали жалобы в ЕСПЧ, который встал на сторону заявителей, и указал на нарушение права на доступ к суду, закрепленного в Конвенции, и права на уважение частной собственности. Однако в части возмещения материального вреда в размере стоимости снесенной постройки было отказано, в пользу заявителей была взыскана сумма судебных издержек. Следует отметить, что вынесенное ЕСПЧ постановление, имело определяющее значение для рассмотрения жалоб, поданных другими собственниками недвижимости.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – № 5. – 29.01.1996. – ст. 410 (Дата обращения 29.03.2022).
2. Федеральный закон от 13.06.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями) // Российская газета. – № 156.- 17.05.2015. – ст. 4344 (Дата обращения 29.03.2022).
3. Решение Московского городского суда от 24.12.2015 по делу N 3а-907/2015 // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения 28.03.2022).