

## **ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО**

### **Управления делами Московской Патриархии**

*Тема: Об использовании Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольными постройками.*

Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 ноября 2022 года утвержден Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством.

Учитывая, что в настоящее время религиозные организации Московской городской епархии ведут многочисленные судебные процессы о признании права собственности на самовольные постройки, необходимо руководствоваться следующими указаниями Президиума Верховного Суда Российской Федерации.

1. Согласно п. 2 Обзора к объекту, не являющемуся недвижимостью, положения статьи 222 ГК РФ применению не подлежат. Вопрос об освобождении земельного участка, на котором располагается такой объект, разрешается с учетом его характеристик и на основании положений законодательства, регулирующего соответствующие правоотношения.

Таким образом, некапитальные (нестационарные) объекты, используемые религиозными организациями в целях осуществления своей уставной деятельности (распространения предметов религиозного назначения, торговли и т.д.) не являются самовольными постройками и не могут быть снесены в порядке, предусмотренном для самовольных построек.

Размещение таких объектов осуществляется в соответствии с законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации.

На земельном участке, предоставленном для религиозного использования - территории религиозной организации - могут осуществляться все виды уставной деятельности, предусмотренные уставом религиозной организации.

2. Согласно п. 6 Обзора использование не по целевому назначению строения, возведенного в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, не является основанием для признания его самовольной постройкой.

Так, использование здания, возведенного на земельном участке, предоставленном для размещения объектов религиозного назначения, под культурно-просветительские, образовательные или спортивные цели, непосредственно не связанные с разрешенным использованием земельного участка, не может быть истолковано как основание для признания его самовольной постройкой.

3. Согласно п. 9 Обзора недобросовестным поведением застройщика, создавшего самовольную постройку, является обращение в уполномоченный орган за выдачей разрешения на ее строительство лишь для вида, в обход закона, без приложения к заявлению требуемых документов, в отсутствие заблуждений относительно их перечня и порядка выдачи разрешения.

Суд вправе в этом случае отказать в признании права собственности на самовольную постройку по мотиву злоупотребления правом (статья 10 ГК РФ).

4. Согласно п. 10 Обзора размещение самовольной постройки на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, может являться достаточным основанием для отказа в признании права собственности на такую постройку.

Перед подачей в суд искового заявления о признании права собственности на самовольную постройку необходимо обратить внимание на то, чтобы надлежащим образом были оформлены документы на земельный участок.

*Примечание: видами прав на землю, которые позволяют обратиться в суд о признании права собственности на самовольные постройки, являются:*

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования;

- *право безвозмездного пользования;*
- *право аренды.*

Перечень документов, удостоверяющих права на землю, установлен ч.9 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

5. Согласно п. 27 Обзора судебные издержки, понесенные в связи с рассмотрением требования о признании права собственности на самовольную постройку, возведенную застройщиком без получения необходимых разрешений на принадлежащем ему земельном участке, не подлежат распределению между лицами, участвующими в деле, при отсутствии нарушения прав истца ответчиком.

Если ответчик (государственный или муниципальный орган) нарушил права истца (например, необоснованно отказал истцу в выдаче разрешения на строительство), то данный пункт Обзора дает право суду возложить расходы по оплате государственной пошлины и судебной строительно-технической экспертизы на ответчика.

В противном случае все расходы несет истец.

По вопросам, изложенным в настоящем информационном письме, следует обращаться в Правовое управление Московской Патриархии по электронной почте [pravo@patriarchia.ru](mailto:pravo@patriarchia.ru).