

Административный порядок сноса самовольных построек противоречит Конституции РФ?

24.02.2016

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

СТАТЬИ



В ночь на 9 февраля 2016 г. власти г. Москвы начали снос ряда торговых киосков и павильонов у станций Московского метрополитена, причем в отношении части объектов было оформлено право собственности или были вынесены судебные решения об отказе в их

сносе. Это стало первым примером массового применения новой редакции ст. 222 ГК РФ и [вызвало широкий общественный резонанс](#) не только среди юристов. Государственная регистрация права собственности на самовольную постройку сама по себе не является гарантией ее защиты от сноса во внесудебном порядке, но снос постройки, в отношении которой было вынесено судебное решение, является незаконным и противоречит принципам разделения властей, самостоятельности судебной власти и общеобязательности судебного акта. Высока вероятность оспаривания положений ст. 222 ГК РФ в Конституционном Суде РФ, но перспективы такого оспаривания не являются очевидными.

В статье **«Законность сноса самовольных построек в административном порядке»** в мартовском Legal Insight Александр Надмитов, партнер юридической фирмы «Надмитов, Иванов и партнеры» и Максим Ерохин, младший юрист юридической фирмы «Надмитов, Иванов и партнеры» анализируя ситуацию по сносу самовольных построек, приходят к выводу, что мнение о том, что административный порядок сноса самовольных построек противоречит Конституции РФ, является неоднозначным, и КС РФ может найти аргументы для обоснования конституционности положений норм Гражданского кодекса о самовольной постройке. В итоге, можно сделать следующие выводы:

Снос самовольной постройки в административном порядке допускается, но только при наличии серьезных нарушений (мало того, что постройка должна быть возведена в отсутствие прав на землю, так еще и земельный участок должен находиться либо на территории общего пользования, либо в зоне с особыми условиями использования, где их предоставление под цели строительства запрещено). В остальных случаях административный порядок не применяется, например, когда постройка признается самовольной по причине того, что нет разрешения на строительство или разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Снос уже зарегистрированных самовольных построек допускается, поскольку для них не сделано исключения в ст. 222 ГК РФ и с учетом судебной практики, определяющих

значение акта государственной регистрации.

Снос самовольной постройки, в отношении которой было принято решение суда в отказе ее сноса, является незаконным и допускается только в процессуальном порядке обжалования судебного акта.

Возможно, положения ст. 222 ГК РФ в текущей редакции будут оспорены в КС РФ, но вместе с тем исход такого оспаривания неоднозначен, так как КС РФ может найти аргументы для обоснования конституционности положений норм Гражданского кодекса РФ о самовольной постройке.

Статья опубликована в [Legal Insight. 2016. №2.](#)

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

СТАТЬИ