



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

24 октября 2019 года

№ 545

Об Обращении Законодательного Собрания Ростовской области «К Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации и Правительству Российской Федерации по вопросу внесения изменений в федеральное законодательство в части защиты прав граждан, проживающих в многоквартирных домах, признанных в судебном порядке самовольными постройками, подлежащими сносу»

Законодательное Собрание Ростовской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять Обращение Законодательного Собрания Ростовской области «К Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации и Правительству Российской Федерации по вопросу внесения изменений в федеральное законодательство в части защиты прав граждан, проживающих в многоквартирных домах, признанных в судебном порядке самовольными постройками, подлежащими сносу».

2. Направить указанное Обращение в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации и Правительство Российской Федерации.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на комитет Законодательного Собрания Ростовской области по строительству, жилищно-коммунальному хозяйству, энергетике, транспорту и связи (А.Ю. Скрыбин).

4. Опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации.

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель Законодательного  
Собрания Ростовской области



А.В. Ищенко

**ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ****ОБРАЩЕНИЕ****Законодательного Собрания****К Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации и Правительству Российской Федерации по вопросу внесения изменений в федеральное законодательство в части защиты прав граждан, проживающих в многоквартирных домах, признанных в судебном порядке самовольными постройками, подлежащими сносу**

Для многих субъектов Российской Федерации крайне актуальным является вопрос оказания помощи гражданам, проживающим в многоквартирных домах, признанных в судебном порядке самовольными постройками, подлежащими сносу. Например, в настоящее время на территории Ростовской области самовольными постройками в судебном порядке признаны 175 многоквартирных домов.

Во многих домах, подлежащих сносу по решению суда, в течение длительного времени проживают граждане, которые являются добросовестными приобретателями жилых помещений по договорам купли-продажи или иным законным сделкам, заключили договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг и своевременно оплачивают соответствующие услуги. В большинстве случаев данное жилое помещение является единственным для граждан.

При этом правовой режим самовольной постройки не предполагает предоставления указанной категории граждан каких-либо мер поддержки в случае сноса многоквартирного дома и утраты ими жилого помещения, и практически единственной возможностью для них защитить свои жилищные права является признание судом права собственности на самовольную постройку.

Порядок признания судом права собственности на самовольную постройку, установленный Гражданским кодексом Российской Федерации, предусматривает одновременное соблюдение следующих условий: лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на земельном участке данного объекта; на день обращения в суд постройка

соответствует установленным требованиям; сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Однако действующее федеральное законодательство не содержит действенного механизма легализации самовольно возведенных многоквартирных домов в случае, если по результатам проведения строительно-технической экспертизы установлено, что данный многоквартирный дом не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Исходя из анализа судебной практики следует заключить, что невозможность легализации таких самовольно возведенных многоквартирных домов, как правило, связана с нарушениями, которые допущены застройщиками на стадии строительства данных объектов, однако не создают угрозу жизни и здоровью граждан. К таким нарушениям могут относиться несоответствие самовольной постройки параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилам землепользования и застройки или обязательным требованиям к параметрам постройки, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

Устранить указанные нарушения не представляется возможным, поскольку Градостроительным кодексом Российской Федерации установлен запрет на внесение изменений в правила землепользования и застройки, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в отношении земельного участка, на котором расположена самовольная постройка, если вступившим в законную силу решением суда удовлетворен иск о сносе такой постройки.

Таким образом, граждане, утрачивающие единственное жилое помещение в связи со сносом многоквартирного дома по решению суда, не имеют правовой возможности защитить конституционно гарантированное право на жилище.

В указанной связи следует отметить, что Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 3 июля 2007 года № 595-О-П «По запросу Сормовского районного суда города Нижнего Новгорода о проверке конституционности абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» высказывал позицию о том, что самовольное строительство представляет собой правонарушение, за которое к застройщику или лицу, его осуществившему, применяется санкция в виде

отказа признания права собственности за застройщиком и сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

С учетом указанного подхода Конституционного Суда Российской Федерации представляется несправедливым применять к добросовестным приобретателям помещений в многоквартирном доме, которые не знали и не должны были знать о том, что объект является самовольной постройкой, санкцию в виде сноса самовольно возведенного многоквартирного дома, не создающего угрозу жизни и здоровью проживающих в нем лиц. Снос самовольно возведенных многоквартирных домов, признанных по результатам строительно-технической экспертизы безопасными для проживания, приводит к сокращению жилищного фонда и росту социальной напряженности.

Учитывая изложенное, депутаты Законодательного Собрания Ростовской области предлагают внести в федеральное законодательство изменения, устанавливающие порядок и основания легализации самовольно возведенных многоквартирных домов, в которых проживают граждане, при условии, что такие объекты не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

До внесения соответствующих изменений и проведения необходимых мероприятий по определению безопасности объектов предлагается ввести мораторий на исполнение вступивших в законную силу решений судов о сносе самовольно возведенных многоквартирных домов, в которых проживают граждане.

г. Ростов-на-Дону  
24 октября 2019 года