**Снос самовольных построек**

По общему правилу статьи 244 ГК самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, за исключением случаев, предусмотренных пунктам 3, 4 статьи 244 ГК. Если судом будет вынесено решение об отказе в признании права на самовольную постройку, то и в случаях, предусмотренных пунктами 3, 4 статьи 244 ГК, самовольная постройка подлежит сносу. Решение о сносе самовольной постройки выносит суд. Обратиться с иском о сносе вправе уполномоченный орган, прокурор, собственник или постоянный землепользователь земельного участка.

[Ответчиком является лицо, которое возвело самовольную постройку. Если самовольная](https://zakonpravo.kz/publikacii/) постройка создавалась подрядными организациями, ответчиком также будет являться заказчик как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка. На требование о сносе самовольной постройки, созданной на участке истца без его согласия, если истец владеет этим участком, а также о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется (статья 187 ГК). Обобщением установлено, что иски о сносе самовольных построек судами рассматриваются в основном правильно и не вызывают затруднений.

Предъявляя иск, истец во всех случаях подтверждает факт строительства самовольной постройки с нарушением установленной законодательством процедуры. Так, постановлением кассационной инстанции от 7 февраля 2018 года оставлены без изменения решение Бостандыкского районного суда города Алматы от 16 марта 2017 года и постановление судебной коллегии по гражданским делам Алматинского городского суда от 18 июля 2017 года. Из материалов дела следует, что истец обратился в суд с иском к У. о признании здания самовольной постройкой, возложении обязанности снести здание за счет средств ответчика. Местные суды, удовлетворяя исковые требования, исходили из того, что строительство спорного объекта осуществлено ответчиком за счет собственных сил и средств, хозяйственным способом без привлечения лицензированных подрядных организаций. Земельный участок, на котором расположено здание, является государственной собственностью.

Кассационная судебная коллегия пришла к выводу о законности вынесенных судебных актов. Местные суды правильно установили неправомерность действий ответчика, исходя из отсутствия разрешительных документов на строительство 2-этажного здания, привлечения ответчика У. по данному факту к административной ответственности и пояснения самого ответчика о самовольном возведении строения без согласования с уполномоченными органами. Постановлением кассационной инстанции от 21 декабря 2016 года оставлены без изменения решение Алматинского районного суда города Алматы от 31 мая 2016 года и постановление судебной коллегии по гражданским делам суда города Астана от 13 сентября 2016 года.

Из материалов дела следует, что истец обратился в суд с иском к О. о признании здания самовольной постройкой, возложении обязанности демонтировать здание. О. обратился со встречным иском, в котором просил признать право собственности на индивидуальный жилой дом, возложении обязанности на акима представить земельный участок под построенный жилой дом. Установлено, что О. сроком на один год был выделен в аренду земельный участок. По окончании срока аренды О. выстроил на земельном участке, который принадлежит государству, жилой дом, т.е., не имея разрешения уполномоченного органа, возвел самовольную постройку в четыре этажа.

Местные суды, удовлетворяя исковые требования о сносе и отказывая в удовлетворении о признании права на самовольную постройку, исходили из того, что строительство дома осуществлено ответчиком за счет собственных сил и средств хозяйственным способом без привлечения лицензированных подрядных организаций. Земельный участок, на котором расположено здание, является государственной собственностью. Кассационная судебная коллегия пришла к выводу о законности вынесенных судебных актов.

Местные суды правильно установили неправомерность действий О., исходя из отсутствия разрешительных документов на строительство 4-этажного здания, привлечения ответчика О. по данному факту к административной ответственности и наличия в материалах дела решения уполномоченного органа, которым О. было отказано в предоставлении земельного участка. Обоснованно суды не приняли во внимание доказательства, представленные О. о том, что выстроенный им дом пригоден к эксплуатации и не создает угрозу жизни людей, что подтверждалось техническим заключением.

По аналогичным основаниям постановлением кассационной инстанции от 31 октября 2018 года оставлено без изменения решение специализированного межрайонного экономического суда города Алматы от 2 апреля 2018 года и постановление судебной коллегии по гражданским делам Алматинского городского суда от 20 июня 2018 года по делу по иску КГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Алматы» к ТОО «В» о сносе самовольных построек. Таким образом, суды правильно исходят из того, что возложение обязанности по сносу самовольной постройки представляет собой санкцию за совершение гражданского правоотношения и допускается при наличии вины застройщика, который возвел самовольную постройку с нарушением требований закона. Следует отметить, что основная часть споров, рассматриваемых судами о сносе, возникает между смежными собственниками земельных участков.

Например, когда один из собственников возвел на своем земельном участке строение (баню, гараж, навес и т.д.), либо между собственниками многоквартирных домов и органа управления объектом кондоминиума (конструкции на лестничных площадках, балконах, в общих коридорах и т.д). В случае возникновения таких споров нормы статьи 244 ГК не применяются, поскольку [указанные правоотношения регулируются нормами гражданского](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) законодательства по защите права собственности и иных вещных прав и Законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях».