

# Практика работы по спорам, связанным с самовольным строительством



## Кирилл Сергеевич Данилов

1. Адвокат Адвокатской палаты МО;
2. Заместитель председателя  
Московской коллегии адвокатов  
«Альфа»;
3. Преподаватель Финансового  
университета при Правительстве РФ;
4. Налоговый консультант II категории;
5. Соавтор учебника «Правовое  
регулирование несостоятельности  
(банкротства)».

# Признаки самовольной постройки

Участок не допускает  
строительство



Нет разрешения на  
строительство



Нет прав на  
участок



Нарушены нормы  
при возведении



**Правовые последствия возведения  
самовольной постройки:**

- Признание права собственности отсутствующим;
- Снос самовольной постройки.

# Составление ходатайства об оставлении искового заявления без рассмотрения

  
ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО  
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ  
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ  
1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1, Москва, 125993  
Телефон: (495) 777-7777, факс: (499) 652-66-52  
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.mos.ru/dgi/  
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,  
ИНН/КПП 7705031674/770301001  
29 ДЕК 2023 № ДИИ-Д-1946/23

## ДОВЕРЕННОСТЬ

Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент) в лице заместителя руководителя Департамента **Гдлян Анджелы Тельмановны**, действующего на основании Положения о Департаменте, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, приказа Департамента от 06.02.2023 № 27К и доверенности на Гдлян А.Т., удостоверенной нотариусом города Москвы Камаловой Юлией Хамитовной от 14.09.2022 по реестру № 77/1955-н/77-2022-7-1325 на бланках 77 АД 0939519, 77 АД 0939520, 77 АД 0939521, настоящей доверенностью уполномочивает заместителя начальника Правового управления **Ущeko Сергеeвичa** осуществлять от имени Департамента следующие полномочия: представлять интересы Департамента в Верховном Суде Российской Федерации, во всех судах общей юрисдикции, арбитражных и третейских судах со всеми правами, какие предоставлены законом истцу, ответчику, административному истцу, административному ответчику, третьему лицу, заявителю, заинтересованному лицу, в том числе с правом подписания и предъявления в суд искового заявления, встречного иска, подписания и подачи в суд административного искового заявления, встречного административного иска, возражений на административное исковое заявление, полного либо частичного отказа от исковых требований, полного либо частичного отказа от административного иска, уменьшения размера исковых требований, изменения предмета или основания иска, изменения предмета или основания административного иска, заключения мирового соглашения и соглашения по фактическим обстоятельствам, заключения соглашения о примирении сторон или соглашения сторон по фактическим обстоятельствам административного дела, подписания отзыва на исковое заявление, возражений на административное исковое заявление, заявления об обеспечении иска, заявления о применении мер предварительной защиты по административному иску, подписания заявления о пересмотре судебных актов по новым и вновь открывшимся обстоятельствам, обжалования судебных актов.

  
ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
Тверская улица, д.13, Москва, 125032  
Телефон: (495) 629-0861, факс: (495) 957-9795, 957-9797, http://www.mos.ru  
ОКПО 00022020, ОГРН 1027739813507  
16. 03. 2023 № 4-47-541/23  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

## ДОВЕРЕННОСТЬ

Настоящей доверенностью Правительство Москвы доверяет заместителю начальника Правового управления Департамента городского имущества города Москвы **Ущeko Сергеeвичу** представлять интересы Правительства Москвы в Верховном Суде Российской Федерации, во всех судах общей юрисдикции и арбитражных судах со всеми правами, какие предоставлены законом истцу, ответчику, административному истцу, административному ответчику, третьему лицу, заявителю, заинтересованному лицу, в том числе с правом подписания и предъявления в суд искового заявления, встречного иска, административного искового заявления, встречного административного иска, подачи в суд возражений на административное исковое заявление, полного либо частичного отказа от исковых требований, полного либо частичного отказа от административного иска, уменьшения размера исковых требований, изменения предмета или основания иска, изменения предмета или основания административного иска, подписания отзыва на исковое заявление, возражений на административное исковое заявление, заявления об обеспечении иска, заявления о применении мер предварительной защиты по административному иску, подписания заявления о пересмотре судебных актов по новым и вновь открывшимся обстоятельствам, обжалования судебных актов, получения, предъявления ко взысканию (к исполнению) исполнительного листа, обжалования постановлений, действий (бездействия) судебного пристава-исполнителя.

Перечисленные в настоящей доверенности процессуальные действия представитель осуществляет самостоятельно.

Заместитель Мэра Москвы  
в Правительстве Москвы -  
руководитель Аппарата Мэра  
и Правительства Москвы



Н.А.Сергунина



Кто такая Гдлян А.Т.?  
Кто такая Сергунина Н.А.?  
Эти лица указаны в  
учредительных документах?  
Эти лица указаны в ЕГРЮЛ?  
Кому выдана доверенность?





## ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

Тверская улица, д.13, Москва, 125032  
Телефон: (495) 629-0861, факс: (495) 957-9795, 957-9797, <http://www.mos.ru>  
ОКПО 00022020, ОГРН 1027739813507

16.03.2023

№ 447-541/23

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

### ДОВЕРЕННОСТЬ

Настоящей доверенностью Правительство Москвы доверяет заместителю начальника Правового управления Департамента городского имущества города Москвы **Ущехо Сергею Сергеевичу** представлять интересы Правительства Москвы в Верховном Суде Российской Федерации, во всех судах общей юрисдикции и арбитражных судах со всеми правами, какие предоставлены законом истцу, ответчику, административному истцу, административному ответчику, третьему лицу, заявителю, заинтересованному лицу, в том числе с правом подписания и предъявления в суд искового заявления, встречного иска, административного искового заявления, встречного административного иска, подачи в суд возражений на административное исковое заявление, полного либо частичного отказа от исковых требований, полного либо частичного отказа от административного иска, уменьшения размера исковых требований, изменения предмета или основания иска, изменения предмета или основания административного иска, подписания отзыва на исковое заявление, возражений на административное исковое заявление, заявления об обеспечении иска, заявления о применении мер предварительной защиты по административному иску, подписания заявления о пересмотре судебных актов по новым и вновь открывшимся обстоятельствам, обжалования судебных актов, получения, предъявления ко взысканию (к исполнению) исполнительного листа, обжалования постановлений, действий (бездействия) судебного пристава-исполнителя.

Перечисленные в настоящей доверенности процессуальные действия представитель осуществляет самостоятельно.

Заместитель Мэра Москвы  
в Правительстве Москвы -  
руководитель Аппарата Мэра  
и Правительства Москвы



Н.А.Сергунина

Правительство Москвы не соблюдает требования, которые они сами установили для порядка выдачи доверенностей.

В пункте 13.3.3 Регламента от 21.02.2006 г. № 112-ПП о порядке выдаче доверенностей установлены **обязательные** реквизиты доверенности:

- срок действия доверенности;
- паспортные данные уполномоченного должностного лица;
- образец подписи.

Согласно пункту 13.1.3.4 Регламента Подпись Сергуниной Н.А. должна быть заверена печатью Аппарата Мэра и Правительства Москвы.

Как есть



Как должно быть





**Плюсы наличия шаблона указанного ходатайства:**

Процесс составления документа для нового клиента занимает 1 час (при наличии материалов дела).



**Результат:** отложение судебного заседания на 1-3 месяца.

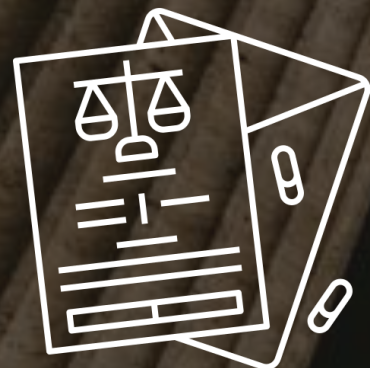


**Что получает клиент:** дополнительное время для проработки позиции защиты.



Клиент, у которого завтра судебное заседание и он не знает, что делать

Наше ходатайство об оставлении без рассмотрения



Дела, в рамках которых было отложено судебное заседание в связи с рассмотрением ходатайства об оставлении заявления без рассмотрения: А40-260289/2023-6-2049, 02-2231/2022, А40-282533/23-23-2000, А40-263290/22-23-1818, А40-84186/23-64-658, А40-20416/21-1-102.



# Легализация

1

Ведение всей процессуальной работы.

2

Составление дорожной карты на основании протокола ГЗК.

3

Обобщение и актуализация судебной практики.

# Примеры конструкций

Дорожная карта процедуры легализации Здания				
п/п	Ответственные	Действие	Срок	Статус выполнения
1	█	Провести обследование земельного участка на предмет соответствия внешнего облика Объекта согласованному Москомархитектурой проекту. Направить соответствующую информацию в ДГИ г. Москвы и Госинспекцию по недвижимости г. Москвы	До 15.06.2023 г.	Обследование проведено, информация направлена
2	█	Проинформировать правообладателя о необходимости обращения в Москомархитектуру г. Москвы для внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы, о необходимости предоставления гарантийного письма о внесении платы за снятие запрета на строительство	До 15.06.2023 г.	Информация направлена
3	Правообладатель	Направление запроса в Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы (Москомархитектура) о внесении изменений в правила землепользования и застройки города Москвы	14 дней с момента исполнения п.2	17 июня 2023 года Ответчиком был направлен запрос через портал Госуслуг г. Москвы
4	█	Обеспечить рассмотрение на заседании Городской комиссии по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы вопроса о внесении соответствующих изменений	30 дней с момента исполнения п.3	Рассмотрение проведено, принято положительное решение

Дело	Период рассмотрения	Количество дней на рассмотрении	Итоговое решение
A40-227821/2020	С 28.12.2020 г. по 05.04.2024 г.	1195 дней.	Прекращение производства в связи с отказом от иска после окончания процедуры легализации. При этом в делах имелись ходатайства о назначении экспертизы, которые оставались судами, открытыми до момента отказа истца от иска.
A40-317183/2019	С 05.12.2019 г. по 01.02.2023 г.	1155 дней.	
A40-278851/2018	С 06.12.2018 г. по 16.01.2023 г.	1502 дня.	
A40-180232/2020	С 30.09.2020 г. по 26.12.2022 г.	818 дней.	
A40-94617/2020	С 24.07.2020 г. по 23.08.2022 г.	760 дней.	
A40-114255/2020	С 14.08.2020 г. по 12.08.2020 г.	728 дней.	
A40-92164/2022	С 12.05.2022 г. по 20.03.2024 г.	678 дней.	





# Защита. Объект возведен до 1995 года.

Существующая проблема: ДГИ запрашивает документы в органах, где хранятся документы, полученные после 1999 года.



Следствие: ДГИ может не знать (или умышленно скрывать), что объект возведен до 1995 года и не может быть снесен.

По указанным адресам в период с 2000 г. по настоящее время распоряжения префектуры о реконструкции объектов, о принятии объектов, законченных строительством, приемочной комиссией, о предоставлении земельного участка не выпускались. Информацией о выпуске распоряжений до 2000 года архив префектуры ЦАО не располагает.

Вместе с тем сведения о строительстве (реконструкции) объектов в электронной базе Мосгосстройнадзора ИАИС «Разрешения и нарушения» имеются только с 1999 года.

Какие действия предпринимаются:

- Запрос рег.дела в Росреестре (зачастую из Росреестра можно получить план приватизации объекта);
  - Запрос документов в архивах;
- Проведение экспертизы возраста бетона.

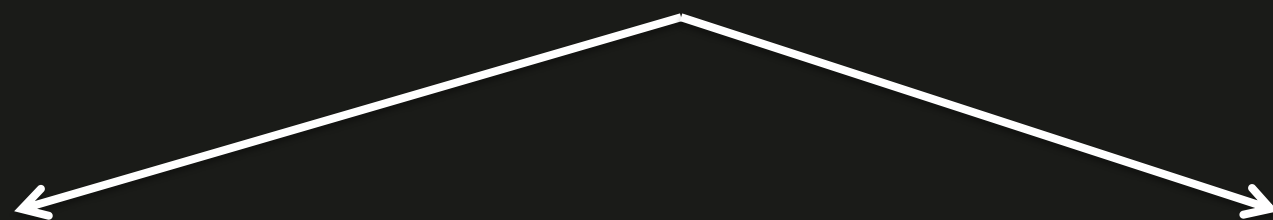


Наша практика: А40-293648/22–85–2346 (ООО «Терминал-17»)



# Защита. Пропущен срок исковой давности.

Для того, чтобы **применить** срок исковой давности необходимо чтобы



**Самовольная постройка была возведена на земельном участке, выбывшем из владения Истца**

Возможные аргументы:

- Участок в собственности у собственника Самовольной постройки.
- Заключен долгосрочный договор Аренды.
- На участке имеется недвижимость, принадлежащая на праве собственности Ответчику.

**Самовольная постройка не создавала угрозу жизни и здоровью неопределенного круга лиц**

Возможные доказательства:

- Судебная экспертиза.
- Досудебная экспертиза, выполненная министерством юстиции.



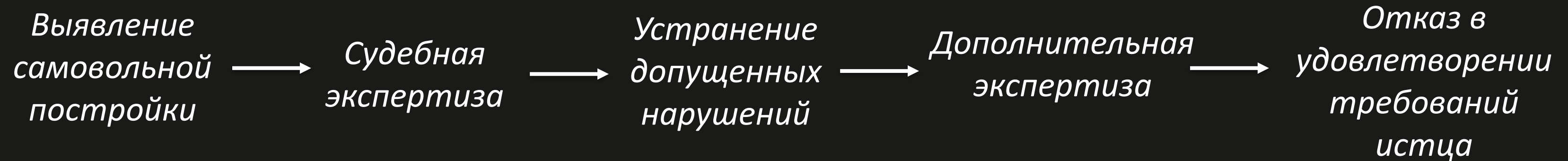
Наша практика: А40-138793/21-150-936 (ЗАО «АРМ-Автоцентр»), А40-293648/22-85-2346 (ООО «Терминал-17»)



# Защита.

## Нарушения являются устранимыми.

В соответствии с Обзором судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16 ноября 2022 года): «если по делу о сносе самовольной постройки суд придет к выводу об устранимости допущенных в ходе ее возведения нарушений, в резолютивной части решения указываются оба возможных способа его исполнения - снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями».



Наша практика: А40-138793/21-150-936 (ЗАО «АРМ-Автоцентр»)



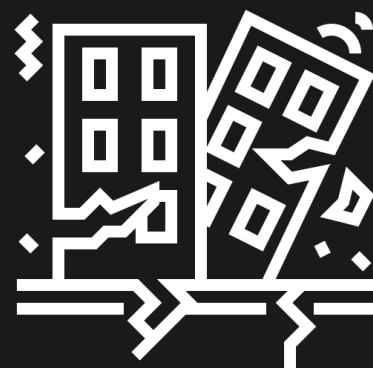
# Защита. Постройка не ОКС

## Признаки ОКС

Неразрывная связь с землей



Невозможность перемещения объекта без нанесения несоразмерного ущерба его назначению



Наша практика: 12-2834/2022  
(Губенко В.А.), А40-216603/2021  
(АО «Апекс»)





[advokatdanilov.com](http://advokatdanilov.com)



+7-903-797-51-45



Г. Москва, Басманный переулок,  
дом 7