

Шербищ Сергей Александрович, курсант,
ФКОУ ВО Пермский институт ФСИН России

Научный руководитель:
Решетникова Татьяна Николаевна,
профессор кафедры гражданско-правовых дисциплин,
кандидат юридических наук, доцент,
ФКОУ ВО Пермский институт ФСИН России

ПОСЛЕДСТВИЯ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ БЕЗ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Аннотация. В статье анализируются правовые последствия выполнения подрядных работ при отсутствии разрешения на строительство, включая риск отказа в оплате и признания объекта самовольной постройкой. На основе судебной практики обосновывается, что решающее значение для защиты прав подрядчика имеют его добросовестность и попытки легализации объекта, а также предлагается механизм минимизации рисков через договорные условия.

Ключевые слова: Разрешение на строительство, самовольная постройка, подрядчик, оплата работ, судебная практика.

Разрешение на строительство, требуемое статьей 51 Градостроительного кодекса РФ, является легитимирующим основанием всей строительной деятельности [1]. Когда подрядчик выполняет работы в отсутствие этого разрешения, правовые последствия для обеих сторон договора оказываются значительно серьезнее, чем административные штрафы. Проблема упирается в возможность легализовать результат работ и получить за него оплату. Верховный Суд РФ в пункте 22 Постановления Пленума № 10/22 прямо разъяснил, что самовольной признается постройка, созданная на земельном участке, не отведенном для этих целей, либо без получения необходимых разрешений, либо с существенным нарушением градостроительных норм [2]. Объект, возведенный без разрешения на строительство, подпадает под это определение автоматически, независимо от качества работ и соблюдения строительных норм.

Выполнение работ без разрешения на строительство ставит под угрозу саму возможность получения подрядчиком оплаты. Работы считаются выполненными, но их результат – построенный объект – юридически не существует как легальная недвижимость. Заказчик не может ввести такой объект в эксплуатацию, распорядиться им или использовать по назначению. Заказчик не обязан оплачивать работы, результат которых не имеет для него потребительской ценности из-за отсутствия разрешения.

Орган местного самоуправления одного из муниципальных образований Московской области обратился в арбитражный суд с требованием о сносе одиннадцати домов блокированной застройки, возведенных индивидуальным предпринимателем. Земельные участки, на которых велось строительство, имели категорию «земли сельскохозяйственного назначения» с видом разрешенного использования «ведение садоводства» и находились в охранной зоне ЛЭП. Разрешения на строительство не имелось. Однако предприниматель подал встречный иск о признании права собственности на спорные объекты по правилам пункта 3 статьи 222 ГК РФ. Арбитражный суд Московской области отказал органу местного самоуправления в сносе и удовлетворил встречный иск предпринимателя. Решение устояло в апелляции и кассации, а Верховный Суд РФ определением от 26 сентября 2024 года № 305-



ЭС24-12116 отказал в передаче жалобы для рассмотрения в Судебную коллегия по экономическим спорам [3]. Сам по себе факт отсутствия разрешения на строительство не является безусловным основанием для сноса, если лицо, создавшее постройку, предпринимало меры к ее легализации.

Арбитражный суд Центрального округа в постановлении от 8 ноября 2024 года № Ф10-4767/2024 рассмотрел ситуацию, где истец требовал признать право собственности на самовольно возведенное здание. Суд установил, что здание возведено на земельном участке, который не предоставлялся для целей строительства, а истец не предпринимал мер, необходимых для получения разрешения на строительство и ввода объекта в эксплуатацию. В удовлетворении требования было отказано [5]. Ключевое различие между этими двумя делами – в поведении застройщика. Тот, кто пытался легализовать постройку, обращался за разрешением, получил отказ и пошел в суд, имеет шанс на признание права собственности. Тот, кто даже не пытался получить разрешение, такого шанса не имеет.

Для договорных отношений между заказчиком и подрядчиком эти судебные позиции имеют прямое значение. Если объект признается самовольной постройкой и право собственности на него не может быть признано, заказчик вправе отказаться от оплаты работ, поскольку результат не имеет для него потребительской ценности. Подрядчик, знавший или долженствовавший знать об отсутствии разрешения на строительство, действует на свой риск. Пункт 25 Постановления Пленума № 10/22 разъясняет: если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, не принадлежащем застройщику, но получены необходимые разрешения, правообладатель земельного участка может обратиться с иском о признании права собственности, а застройщик в таком случае имеет право требовать от правообладателя возмещения расходов на постройку [2]. Законодатель и суды исходят из принципа: тот, кто создал постройку добросовестно, хотя бы пытался получить разрешение и действовал в рамках закона, насколько это возможно, не должен оставаться без компенсации.

Практика Арбитражного суда Северо-Западного округа подтверждает этот подход. В постановлении от 25 марта 2022 года суд указал: лицо, за которым признано право собственности на самовольную постройку на принадлежащем ему земельном участке, должно возместить лицу, ее осуществившему, расходы на постройку в размере, определенном судом [4]. В этом деле одна организация начала строительство по разрешению, другая достраивала объект в период владения им, в результате возник новый объект, отличный от проектного. Право собственности признали за первой организацией, но взыскали с нее в пользу второй стоимость фактически выполненных работ.

Правовые последствия выполнения работ без разрешения на строительство имеют двойственный характер. Сама по себе работа без разрешения не влечет автоматического отказа в оплате. Суды учитывают, предпринимались ли меры к легализации, насколько результат работ соответствует нормам, не нарушает ли прав третьих лиц. Подрядчик, выполняющий работы в отсутствие разрешения, осознанно или по неосмотрительности принимает на себя риск того, что заказчик откажется от оплаты, а суд этот отказ поддержит. Единственный способ минимизировать этот риск – требовать от заказчика предъявления разрешения на строительство до начала работ, фиксировать факт его отсутствия в письменном виде и включать в договор условие о том, что заказчик несет ответственность за получение всех необходимых разрешений, а подрядчик приступает к работам только после их предъявления. Без этого подрядчик оказывается в положении заложника обстоятельств: работы выполнены, а оплаты нет, потому что результат этих работ – самовольная постройка.

Список литературы:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 23.03.2026). Доступ через справ.-правовую систему КонсультантПлюс. Ст. 51.



2. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023). Доступ через справ.-правовую систему КонсультантПлюс.

3. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 26.09.2024 № 305-ЭС24-12116 по делу № А41-72208/2022. Доступ через справ.-правовую систему КонсультантПлюс.

4. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 25.03.2022 № Ф07-1053/2022 по делу № А13-4232/2017 // Архив Арбитражного суда Северо-Западного округа.

5. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 08.11.2024 № Ф10-4767/2024 по делу № А83-11030/2021 // Архив Арбитражного суда Центрального округа.

