



**ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
ПЛЕНУМА ВЕРХОВНОГО СУДА РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН  
№ 14**

от 23 ноября 2012 года

город Душанбе

**О применении законодательства по некоторым вопросам, возникающим в практике  
рассмотрения и разрешения судами дел о признании права собственности на самовольную  
постройку  
(с изменениями и дополнениями, внесенными постановлением Пленума от 12 июня 2014  
года, №4)**

В соответствии с требованиями статей 10 и 14 Конституции Республики Таджикистан, Гражданского (далее ГК), Жилищного (далее ЖК), Семейного (далее СК), Земельного (далее ЗК), Уголовного (далее УК), Гражданского процессуального (далее ГПК) кодексов, законов республики и международных правовых актов, признанных Республикой Таджикистан, каждый может иметь в частной собственности жилой дом или часть его.

Обобщение судебной практики дел о признании права собственности на самовольную постройку показало, что суды в основном рассматривают данные дела с соблюдением требований материальных и процессуальных норм. Вместе с тем, в некоторых случаях судами допускаются недостатки. В частности, судьи в ходе подготовки дел к судебному разбирательству не выясняют все обстоятельства, связанные с самовольным строительством жилых домов и других строений полно, и надлежащим образом. В судебной практике рассмотрения дел о признании права собственности на самовольную постройку и принятии судебных актов, не всегда руководствуются нормами материального и процессуального права.

В связи с этим, в целях обеспечения единообразной судебной практики и законного рассмотрения и разрешения дел о признании права собственности на самовольную постройку, на основании статьи 27 конституционного Закона Республики Таджикистан «О судах Республики Таджикистан», Пленум Верховного Суда Республики Таджикистан,-

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Суды, судьи, прокуроры (статья 47 ГПК), государственные органы местного самоуправления, должностные лица и государственные служащие должны иметь в виду, что в соответствии со статьями 5, 19, 32, 36 Конституции Республики Таджикистан права и свободы человека и гражданина защищаются государством. Каждый имеет право на собственность. Никто не вправе лишать или ограничивать право гражданина на собственность. Каждый имеет право на жилище, это право обеспечивается путем осуществления государственного, общественного, кооперативного и индивидуального жилищного строительства и каждому гарантируется судебная защита.

В связи с этим судам, судьям необходимо при предъявлении и принятии заявления (искового заявления) граждан о признании права собственности на самовольную постройку учитывать требования статьи 4 ГПК Республики Таджикистан.

2. Следует иметь в виду, что в соответствии со статьей 246 ГК самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное за земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными

правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных норм и правил.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Разрешение на начало строительства выдается органами архитектуры и градостроительства.

В соответствии с требованиями статьи 60 Градостроительного Кодекса Республики Таджикистан местные органы архитектуры и градостроительства городов и районов на основании соответствующего решения местного исполнительного органа государственной власти о выделении земельного участка, согласно утвержденному генеральному плану и согласованного проекта строительства в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан, выдают разрешение на начало строительства.

Что касается строительства зданий и сооружений, то согласно требований статьи 66 Градостроительного Кодекса Республики Таджикистан разрешение на начало строительных работ на объектах республиканского и стратегического значения, перечень которых утвержден Правительством Республики Таджикистан, выдается уполномоченным государственным органом в области архитектуры и градостроительства. Разрешение на начало строительных работ на других объектах выдается местными органами архитектуры и градостроительства в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан.

Разрешение на начало строительных работ выдается для конкретного объекта с указанием продолжительности срока возведения данного объекта.

В случае отклонения заявления на разрешение выполнения строительных работ, отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован в уполномоченный государственный орган в области архитектуры и градостроительства или в суд.

3. Судам, судьям, прокурорам, местным исполнительным органам государственной власти, должностным лицам, государственным служащим следует иметь в виду, что согласно части 3 статьи 246 ГК право собственности лица, завершившего самовольную постройку, может быть признано судом при условии, если земельный участок был предоставлен этому лицу под строительство в порядке, предусмотренном законодательством Республики Таджикистан. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, либо создает угрозу их жизни и здоровью, либо безопасности объектов, расположенных вокруг этих построек.

Таким образом, правовым основанием для признания права собственности на самовольную постройку является решение местного исполнительного органа государственной власти о выделении земельного участка под строительство частного жилого дома, здания, сооружения или другого недвижимого имущества.

Разрешение на строительство, реконструкцию жилого дома, зданий и других сооружений на земельном участке, отведенном для этих целей, выдается в соответствии с проектом, согласованным с органами архитектуры и градостроительства и отвечающим санитарным и техническим требованиям.

4. Суды, судьи, прокуроры, государственные органы местного самоуправления, должностные лица, государственные служащие обязаны при рассмотрении обращений, жалоб, представлений и заявлений (исковых заявлений) о признании права собственности на самовольную постройку руководствоваться требованиями статей 6, 242, 243, и 246 ГК, статей 1, 2, 3, 111, 112, 114-118 ЖК, статей 1-18, 22, 24-30, 47, 49, 76-99 ЗК, статей 34, 35, 36 и 37 СК и статьи 47 ГПК, Градостроительного Кодекса Республики Таджикистан и других нормативных правовых актов.

5. Обратить внимание судов на то, что:

- заявление (исковое заявление) о признании права собственности на самовольную постройку подается в суд по месту нахождения самовольной постройки (статья 32 ГПК);

- государственная пошлина с заявления (искового заявления) о признании права собственности на самовольную постройку оплачивается исходя из фактической стоимости

самовольного строения;

- на заявление (исковое заявление) о признании права собственности на самовольную постройку исковая давность не распространяется.

6. При подготовке дела по заявлению (исковому заявлению) о признании права собственности на самовольную постройку судья опрашивает заявителя по существу заявленных требований и предлагает, если это необходимо, представить в суд дополнительные доказательства в определённый срок.

К числу таких доказательств могут относиться следующие документы:

- справка (техническое заключение) бюро технической инвентаризации или местного исполнительного органа государственной власти о том, что жилой дом или строение являются самовольными;

- технический паспорт на самовольно возведенные жилой дом или строение;

- сертификат о праве пользования землей;

- правоустанавливающие документы, свидетельствующие о том, что земельный участок, на котором возведена самовольная постройка был предоставлен этому лицу под строительство, данного типа постройки в порядке, предусмотренном законодательством Республики Таджикистан;

- достоверные доказательства о том, что самовольная постройка возведена и закончена заявителем (истцом);

- заключения уполномоченного государственного органа регулирования земельных отношений, местных органов архитектуры и градостроительства, охраны природы, и других соответствующих органов (противопожарных, экологии, электрических сетей, водоканала, связи) о том, что самовольная постройка находится в соответствующем техническом состоянии, отвечает санитарно-эпидемиологическим, противопожарным, экологическим, архитектурно-эстетическим требованиям, а также о том, что постройка не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, либо не создает угрозу их жизни и здоровью, либо безопасности объектов, расположенных вокруг этих построек;

В соответствии с требованиями статьи 70 ГПК никакие доказательства не имеют для суда ранее установленную силу. В связи с этим суд обязан отразить результаты оценки доказательств в решении, привести мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, а другие отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими. При оценке достоверности документов и других письменных доказательств, суд обязан с учетом всех других доказательств убедиться, что документ или иное письменное доказательство исходят от органа, уполномоченного выдавать данный вид доказательств, подписан лицом, имеющим право скреплять документ подписью, содержит все другие неотъемлемые реквизиты данного вида доказательств.

7. При подготовке дела к судебному разбирательству, судья должен обсудить вопрос о привлечении к участию в деле представителей местного исполнительного органа государственной власти, уполномоченного государственного органа регулирования земельных отношений и его структур на местах, предприятия технической инвентаризации и других заинтересованных лиц.

Также, при установлении наличия других совершеннолетних лиц, участвовавших в возведении самовольной постройки или совместно проживавших, судье следует решить вопрос о привлечении этих лиц к участию в деле (статья 153 ГПК).

8. При отсутствии других лиц, оспаривающих право собственности на самовольную постройку, либо когда отсутствует спор об этом праве, дела данной категории рассматриваются в порядке особого производства, если при предъявлении заявления или рассмотрении дела в порядке особого производства устанавливается наличие спора о праве, подведомственном суду, суд выносит определение об оставлении заявления без рассмотрения, в котором разъясняет заявителю и другим заинтересованным лицам их право разрешить спор в порядке искового производства (часть 3 статьи 268 ГПК).

9. Суды, судьи должны иметь в виду, что при рассмотрении и разрешении дела о признании

права собственности на самовольную постройку необходимо установить следующие обстоятельства, имеющие правовое значение:

- соответствует ли постройка требованиям проекта, если такой проект имеется;
- соблюдены ли при строительстве планирование и благоустройство района, сохранение смежных участков, противопожарные правила и прочее;
- на основании каких документов земельный участок, на котором возведена самовольная постройка, принадлежит заявителю (истцу) и другое.

В то же время в необходимых случаях для выяснения вопросов, возникающих при рассмотрении дела, требующих специальных познаний в области науки, искусства, техники или различных ремесел, суд по своей инициативе, либо по ходатайству сторон или других лиц, участвующих в деле, назначает экспертизу и судебного эксперта для ее проведения, о чем выносит определение (часть 1 статьи 82 ГПК).

10. Если будет установлено что умершее лицо при жизни на отведенном ему для этих целей в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан земельном участке возвёл самовольную постройку, то в этом случае вопрос о признании права собственности на такое строение рассматривается и разрешается судом по заявлению (исковому заявлению) заинтересованных лиц в порядке, установленном главой 28 ГПК, которая регулирует установление фактов, имеющих юридическое значение.

11. Суды, судьи должны иметь в виду, что статьи 338 и 338<sup>1</sup> УК предусматривают уголовную ответственность за самовольное занятие земельного участка и самовольное строительство на самовольно занятом земельном участке, за незаконное предоставление земельного участка, в связи с этим при принятии заявления (искового заявления) о признании права собственности на самовольную постройку или если дело находится на стадии рассмотрения, следует проверять наличие или отсутствие уголовного дела в отношении заявителя и принято ли соответствующее законное и обоснованное постановление по результатам рассмотрения уголовного дела (постановление органов уголовного преследования по основаниям истечения сроков привлечения к уголовной ответственности, принятия акта амнистии, судебного акта и другое).

12. В резолютивной части решения должны быть указаны адрес (место нахождения самовольной постройки, его наименование и назначение, общая площадь, в том числе площадь под строением, жилая площадь, размеры жилых комнат, вспомогательных (подсобных) строений, площадь земельного участка, на котором возведены строения и прочее).

13. Верховному Суду, военным судам, суду Горно-Бадахшанской автономной области, судам областей и города Душанбе, городов и районов республиканского подчинения надлежит систематически обобщать практику рассмотрения дел этой категории, принимать меры к устранению выявленных недостатков в судебной практике, в деятельности государственных органов местного самоуправления, должностных лиц и государственных служащих по выделению земельных участков, целевому их использованию, и другое, обеспечить единообразную практику и было бы целесообразно рассматривать дела данной категории в выездных судебных заседаниях.

14. С принятием настоящего Постановления признать утратившим силу Постановление Пленума Верховного Суда Республики Таджикистан за от 31 августа 2007 года, №6 «О некоторых вопросах возникающих при рассмотрении судами дел о праве собственности на самовольное строение (жилой дом)».

**Председатель Верховного Суда  
Республики Таджикистан**

**Н.Абдуллоев**

**Секретарь Пленума,  
Судья Верховного Суда  
Республики Таджикистан**

**М.Саидов**