

ПРАВОВОЙ РАЗБОР

Процессуальная позиция арендатора и субарендатора в деле о «приведении помещения в меньшие границы» и запрете коммерческой деятельности; допустимость заявленного способа защиты и применение исковой давности

1. Краткая постановка вопроса

Администрация муниципального образования обратилась в арбитражный суд к собственнику нежилого помещения площадью 100 кв. м (площадь закреплена в ЕГРН, объект прошёл три сделки купли-продажи) с требованиями: (1) привести помещение в границы, примерно вдвое меньшие документальной площади, и (2) запретить любую коммерческую деятельность в этом помещении. Основанием послужила проверка отдела градостроительства, проведённая по обращению неустановленного лица, по итогам которой сделан вывод, что фактическая площадь должна быть меньше. Арендатор и субарендатор уже привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований, и намерены поддержать собственника. Требуется определить: (а) каким процессуальным документом и в каком статусе они могут изложить суду свою позицию и есть ли основания для вступления в дело с самостоятельными требованиями (ст. 50 АПК РФ); (б) допустим ли заявленный администрацией способ защиты при зарегистрированном праве и документально закреплённой площади, и подлежат ли предварительному оспариванию правоустанавливающие документы и запись ЕГРН; (в) какие сроки исковой давности применяются к этим требованиям, и вправе ли третье лицо заявить об их пропуске.

2. Раздел I. Процессуальная форма выражения позиции арендатора и субарендатора

2.1. Исходный статус: третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований (ст. 40 АПК РФ)

Арендатор и субарендатор владеют помещением на основании договора, то есть относятся к лицам, которым ст. 305 ГК РФ предоставляет вещно-правовую защиту владения, в том числе против собственника. Субарендатор владеет производным правом (п. 2 ст. 615 ГК РФ) и также подпадает под ст. 305 ГК РФ.

Их участие в деле обосновано ч. 1 ст. 40 АПК РФ: судебный акт, которым будет разрешена судьба помещения (частичный демонтаж, изменение границ, запрет использования), прямо влияет на их права и обязанности по отношению к ответчику-арендодателю. Если по карточке дела они числятся привлечёнными «на стороне истца», а фактически поддерживают собственника, целесообразно заявить ходатайство об определении их процессуального положения на стороне ответчика (ч. 1 ст. 40 АПК РФ) — суд разрешает этот вопрос определением.

Объём прав третьего лица без самостоятельных требований: они пользуются процессуальными правами и несут обязанности стороны, за исключением распорядительных прав — изменения основания или предмета иска, увеличения/уменьшения размера требований, отказа от иска, признания иска, предъявления встречного иска, требования принудительного исполнения судебного акта (ч. 2 ст. 40 АПК РФ). Право давать объяснения суду, заявлять ходатайства, представлять доказательства, возражать против доводов и обжаловать судебные акты закреплено ч. 1 ст. 41 АПК РФ; право на обжалование — также ст. 257 АПК РФ (апелляция, срок — один месяц, ст. 259 АПК РФ).

2.2. Версия 1 (основная): письменные объяснения (правовая позиция) третьего лица в порядке ст. 41, 81 АПК РФ + пакет ходатайств

Что подавать. Отзыв на исковое заявление по ст. 131 АПК РФ — это документ ответчика (ч. 1 ст. 131 АПК РФ предусматривает обязанность ответчика направить отзыв). Для третьего лица корректная форма — **письменные объяснения (правовая позиция) третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора**, представляемые в порядке ст. 41 (право давать объяснения арбитражному

суду и приводить доводы) и ст. 81 АПК РФ (объяснения лиц, участвующих в деле, изложенные письменно, приобщаются к материалам дела). На практике такой документ нередко называют «отзывом третьего лица» — это допустимо, но юридически точнее «письменные объяснения», поскольку на третье лицо не распространяется обязанность по ст. 131 АПК РФ, а распорядительные права стороны ему не принадлежат.

Структура документа (детализация — в разделе V): 1. вводная часть: наименование суда, номер дела, судья, заявитель, статус (третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований, на стороне ответчика), реквизиты договора аренды/субаренды; 2. правовое основание участия: ст. 305 ГК РФ, ст. 40, 41 АПК РФ; 3. доводы о наличии у заявителя законного владения и о влиянии судебного акта на его права (акт приёма-передачи с указанием площади, платежи, техдокументация); 4. доводы по существу иска — полное дублирование и усиление позиции ответчика (разделы 3 и 4 настоящего разбора); 5. ходатайства (в тексте или отдельными документами); 6. просительная часть: отказать в удовлетворении иска в полном объёме; приобщить документы; назначить экспертизу; истребовать материалы проверки.

Дополнительные процессуальные инструменты (каждый — со ссылкой): - ходатайство об истребовании доказательств — ч. 4 ст. 66 АПК РФ: материалы проверки отдела градостроительства в полном объёме (задание, акт, фототаблицы, объяснения, заключение), кадастровое дело, документы БТИ/технические паспорта на все даты, документы о вводе объекта в эксплуатацию; - ходатайство о назначении судебной строительно-технической экспертизы — ст. 82 АПК РФ (вопросы: соответствует ли фактическая площадь и конфигурация помещений данным ЕГРН и технической документации; возможно ли приведение помещения в меньшие границы без несоразмерного ущерба объекту; является ли какая-либо часть помещения самовольной постройкой и когда она возникла; соответствует ли объект градостроительным, противопожарным и санитарным требованиям на дату ввода и в настоящее время); расходы на экспертизу возлагаются на заявившего ходатайство (ст. 108, 109 АПК РФ); - ходатайство о вызове специалиста для консультации — ст. 87.1 АПК РФ; - заявление о фальсификации письменного доказательства — ст. 161 АПК РФ (если акт проверки либо заключение содержат признаки недостоверности: несоответствие дат, отсутствие измерений, отсутствие подписей, «проверка» без взаимодействия с собственником); - ходатайство о приостановлении производства по делу — п. 1 ч. 1 ст. 143 АПК РФ (при наличии параллельного спора об оспаривании решения/предписания органа либо спора о праве); -

ходатайства об отложении судебного разбирательства (ст. 158 АПК РФ), о приобщении доказательств (ст. 66, 71 АПК РФ).

Практический вывод по версии 1. Это единственный процессуальный документ, который третье лицо без самостоятельных требований может подать «по существу» без риска утраты статуса и без затягивания процесса. Он не связывает суд по объёму требований, но позволяет: (а) зафиксировать в деле альтернативную доказательственную базу; (б) инициировать экспертизу и истребование материалов проверки, которые суд без ходатайства сторон обычно не собирает; (в) создать базу для последующего обжалования судебного акта (ст. 257, 259 АПК РФ) и для самостоятельного иска о убытках (ст. 15, 393, 612, 620 ГК РФ). Подать документ нужно до принятия решения судом первой инстанции.

2.3. Версия 2 (резервная): вступление в дело в качестве третьего лица, заявляющего самостоятельные требования (ст. 50 АПК РФ)

Условия. Третье лицо с самостоятельными требованиями вправе вступить в дело до принятия решения судом первой инстанции (ч. 1 ст. 50 АПК РФ), пользуется правами и несёт обязанности истца, кроме соблюдения досудебного порядка (ч. 2 ст. 50 АПК РФ). Заявление оформляется по правилам ст. 125, 126 АПК РФ (исковое заявление), с уплатой государственной пошлины (ст. 333.21 НК РФ) и направлением копий лицам, участвующим в деле. О вступлении (либо об отказе) выносится определение; отказ обжалуется в апелляционный суд в срок, не превышающий десяти дней со дня вынесения определения (ч. 4 ст. 50 АПК РФ). При вступлении после начала разбирательства дело рассматривается с самого начала (ч. 3 ст. 50 АПК РФ).

Ключевая проблема. Самостоятельное требование должно быть **относительно предмета спора** — то есть касаться самого помещения (его границ, площади, права на него), а не договорных отношений заявителя с арендодателем. Требование арендатора «о признании права пользования помещением в существующих границах», «о признании договора аренды действующим», «о сохранении помещения в текущей конфигурации» в большинстве случаев квалифицируется судами как не совпадающее с предметом спора (спор идёт о соответствии объекта градостроительным требованиям и о запрете деятельности), что влечёт отказ в признании третьим лицом с самостоятельными требованиями.

Конкурирующие подходы: - *Узкий подход (преобладающий):* арендатор и субарендатор не вправе выступать третьими лицами с самостоятельными требованиями в деле о сносе/приведении объекта в соответствие, поскольку

не претендуют на сам объект и не являются субъектами материального правоотношения, из которого возник иск; их интерес защищается статусом третьего лица по ст. 40 АПК РФ. Основание — ч. 1 ст. 50 АПК РФ (требование должно быть о том же предмете). - *Широкий подход (встречается в практике):* допускается вступление владельца (арендатора) с самостоятельным требованием, если он заявляет вещно-правовое по содержанию требование о защите владения (ст. 305 ГК РФ), например о признании незаконным изменения границ и сохранении объекта в существующем виде применительно к его праву владения. Обоснование — ст. 305 ГК РФ во взаимосвязи со ст. 50 АПК РФ.

Практический вывод по версии 2. Как основной путь — нецелесообразно: высокий риск отказа (ч. 4 ст. 50 АПК РФ), обязательный «откат» дела с самого начала (ч. 3 ст. 50 АПК РФ) и, как следствие, конфликт с интересами самого собственника, которого поддерживают третьи лица. Использовать этот путь оправданно лишь при наличии реального самостоятельного вещного требования (например, при появлении в деле эпизода о лишении арендатора владения частью помещения) и с одновременной подачей письменных объяснений по версии 1 — чтобы содержательные доводы были в деле независимо от исхода рассмотрения заявления по ст. 50 АПК РФ.

2.4. Версия 3: если процессуальное положение ещё не оформлено или оформлено некорректно

Если по карточке дела арендатор/субарендатор не привлечены (вопрос формулирует, что привлечены, но проверка статуса обязательна), подаётся ходатайство о вступлении в дело в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, на стороне ответчика (ч. 1 ст. 40 АПК РФ) с обоснованием влияния будущего судебного акта на права владельца (ст. 305 ГК РФ). При вступлении после начала разбирательства дело рассматривается с самого начала (ч. 4 ст. 40 АПК РФ) — этот риск нужно оценить до подачи.

Отдельно следует проверить легитимность владения субарендатора: если договор субаренды заключён без согласия собственника (п. 2 ст. 615 ГК РФ) либо договор аренды нежилого помещения сроком свыше года не зарегистрирован (п. 2 ст. 651 ГК РФ, применяемый к аренде помещений по аналогии — п. 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53), процессуальная позиция ослабляется, а соответствующие документы лучше не выпячивать, ограничившись подтверждением фактического владения (акт приёма-передачи, платежи, переписка).

Практический вывод по версии 3. Приоритет — не менять статус без необходимости; вступление в дело после начала разбирательства влечёт

рассмотрение с самого начала (ч. 4 ст. 40 АПК РФ) и затягивание, что противоречит интересам собственника.

2.5. Сводная позиция по разделу I

Вариант	Норма	Когда применяется	Риск
Письменные объяснения третьего лица (основной)	ст. 41, 81, 40 АПК РФ	Всегда; документ «по существу» в поддержку ответчика	Минимальный
Ходатайства (экспертиза, истребование, фальсификация)	ст. 66, 82, 87.1, 161 АПК РФ	Всегда; для формирования доказывания	Расходы на экспертизу (ст. 108, 109 АПК РФ)
Третье лицо с самостоятельными требованиями	ст. 50 АПК РФ	Только при реальном самостоятельном вещном требовании	Отказ (ч. 4 ст. 50), «откат» дела (ч. 3 ст. 50)
Ходатайство о вступлении в дело	ч. 1 ст. 40 АПК РФ	Если статус не оформлен	Рассмотрение с начала (ч. 4 ст. 40)

3. Раздел II. Допустимость заявленного администрацией способа защиты

3.1. Общая рамка: свобода выбора способа защиты и её пределы

Способ защиты определяется истцом, но должен соответствовать закону и характеру нарушенного права (ст. 12 ГК РФ, ст. 4 АПК РФ). Право собственности включает владение, пользование и распоряжение; ограничения возможны только на основании федерального закона (п. 1, 2 ст. 209 ГК РФ, п. 2 ст. 1 ГК РФ, ч. 3 ст. 55 Конституции РФ). Орган местного самоуправления не является ни собственником, ни владельцем спорного помещения, следовательно негативная защита по ст. 304, 305 ГК РФ ему недоступна — он может действовать только в рамках публичных полномочий, прямо предусмотренных законом (ст. 53 АПК РФ — обращение в защиту публичных интересов в случаях, предусмотренных федеральным законом; п. 3.1, п. 4 ст. 222 ГК РФ; ст. 55.32 ГрК РФ). Это первый и наиболее сильный довод возражений: если иск не опирается ни на одно из этих оснований, отсутствует право на иск.

3.2. Версия А: требование квалифицируется как снос (демонтаж части) или приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями

Что должен доказать истец. Наличие самовольной постройки по признакам п. 1 ст. 222 ГК РФ: возведение на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, либо без необходимых разрешений, либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Снос осуществляется лицом, создавшим постройку, либо за его счёт (п. 2 ст. 222 ГК РФ) — собственник, приобретший объект по трём сделкам купли-продажи, создателем постройки не является, что влияет и на определение надлежащего ответчика, и на распределение расходов (п. 3 ст. 222 ГК РФ).

Процедурный дефект. Снос объектов капитального строительства, являющихся самовольными постройками, или их приведение в соответствие с установленными требованиями в принудительном порядке осуществляется на основании решения суда **или органа местного самоуправления**, принимаемого в соответствии со ст. 222 ГК РФ (ч. 1 ст. 55.32 ГрК РФ). Приведение в соответствие осуществляется **путём реконструкции** в порядке главы 6 ГрК РФ (ч. 10 ст. 55.32 ГрК РФ), то есть требует проекта, разрешения на строительство (ст. 51 ГрК РФ) и последующего кадастрового учёта изменений. Лица, указанные в ч. 6 ст. 55.32 ГрК РФ, обязаны либо снести объект, либо представить в орган местного самоуправления утверждённую проектную документацию на реконструкцию (п. 2 ч. 11 ст. 55.32 ГрК РФ). Отсюда: требование «привести помещение в меньшие границы» без указания конкретных действий, сроков и без проекта реконструкции неисполнимо и не соответствует ст. 174 АПК РФ (в резолютивной части суд обязан указать, кто, где, когда и какие действия должен совершить).

Практический вывод по версии А. Иск в этой квалификации может быть удовлетворён только при доказанности самовольности **конкретной части** объекта и с возложением расходов на создателя. Если администрация не принимала решение по ст. 55.32 ГрК РФ и п. 3.1 ст. 222 ГК РФ и не доказала, что часть площадью ~50 кв. м возникла без разрешения, требование подлежит отклонению как преждевременное и недоказанное. Именно на это направляются письменные объяснения и ходатайство о назначении экспертизы.

3.3. Версия В: требование по существу направлено на изменение сведений ЕГРН и оспаривание зарегистрированного права

Зарегистрированное в государственном реестре право может быть оспорено только в судебном порядке; лицо, указанное в реестре в качестве правообладателя, признаётся таковым, пока в реестр не внесена запись об ином (п. 6 ст. 8.1 ГК РФ, ст. 131 ГК РФ). Оспаривание зарегистрированного права осуществляется путём предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРН (иск о признании права, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о признании права отсутствующим); требование о признании недействительной самой записи в ЕГРН самостоятельным способом защиты не является (п. 52 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010).

Изменение площади и конфигурации помещения в реестре возможно либо по заявлению правообладателя на основании технического плана после реконструкции, либо путём исправления реестровой ошибки, в том числе по решению суда (ст. 14, ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Проверка отдела градостроительства и «заключение» по жалобе анонимного лица такими основаниями не являются.

Практический вывод по версии В. Если администрация не заявила ни иска о признании права (права отсутствующим), ни иска о сносе по ст. 222 ГК РФ, а требует «привести в меньшие границы», налицо подмена способа защиты: суд не вправе вместо органа регистрации и вместо сторон спора о праве изменять характеристики объекта. Требование должно быть отклонено (ст. 12 ГК РФ, п. 52 Постановления № 10/22, ст. 61 Закона № 218-ФЗ). Дополнительный довод — правовая определённость и устойчивость оборота: объект с площадью 100 кв. м трижды выступал предметом сделок, что предполагает проверку при регистрации перехода права (ст. 8.1, 131 ГК РФ).

3.4. Версия С: требование о запрете «любой коммерческой деятельности» в помещении

Общее правило. Собственник вправе использовать имущество для предпринимательской деятельности (п. 1, 2 ст. 209 ГК РФ, ст. 18, 49 ГК РФ, ст. 34 Конституции РФ). Использование нежилого помещения определяется градостроительным регламентом и видом разрешённого использования (ст. 36, 37 ГрК РФ), а не усмотрением администрации.

Возможные законные основания запрета и их проверка: - ст. 1065 ГК РФ (*предупреждение вреда*): требуется доказать, что продолжение деятельности

создаёт опасность причинения вреда в будущем, с указанием конкретных нарушаемых норм и характера опасности. Требование «запретить любую коммерческую деятельность» этой конструкции не соответствует — запрет должен быть конкретным; - *негаторное требование* (ст. 304, 305 ГК РФ): доступно собственнику или владельцу, чьё право нарушается; администрация таковым не является (см. п. 3.1); - *нарушение требований по использованию помещения*: если администрация ссылается на нарушение градостроительных, противопожарных, санитарных норм (ст. 51, 55 ГрК РФ, Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ, Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ), надлежащая реакция — предписание и административная ответственность, включая административное приостановление деятельности (ст. 3.12 КоАП РФ), но не гражданско-правовой запрет «любой коммерческой деятельности»; - *неопределённость и неисполнимость*: резолютивная часть с запретом «любой коммерческой деятельности» не отвечает требованиям ст. 174 АПК РФ; - *несоразмерность и злоупотребление правом*: полный запрет деятельности в законно приобретённом нежилом помещении соразмерен цели устранения предполагаемого нарушения (ч. 3 ст. 55 Конституции РФ, ст. 10, п. 3, 4 ст. 1 ГК РФ). Суд вправе как запретить конкретные действия, так и обязать устранить последствия нарушения (п. 45, 47 Постановления № 10/22), но не лишать собственника и владельцев возможности использовать объект по назначению.

Практический вывод по версии С. Требование о запрете «любой коммерческой деятельности» юридически дефектно: у администрации нет права на негаторный иск, не доказана опасность вреда (ст. 1065 ГК РФ), отсутствует определённость и исполнимость (ст. 174 АПК РФ). Отдельный сильный довод для третьего лица — соразмерность: запрет деятельности прекращает не только использование собственником, но и правомерное владение арендатора и субарендатора (ст. 305 ГК РФ), что само по себе свидетельствует о выходе за пределы необходимой защиты.

3.5. Версия D: если помещение расположено в многоквартирном доме (спор об общем имуществе, перепланировке, переводе в нежилое)

Если администрация обосновывает иск тем, что часть помещения фактически занимает общее имущество собственников МКД либо что помещение используется с нарушением требований к переводу/перепланировке, применяются: ст. 36, 40, 44, 46 ЖК РФ (общее имущество, компетенция общего собрания), ст. 289, 290, 247 ГК РФ, ст. 22–26 ЖК РФ (перевод в нежилое, перепланировка). В такой конструкции надлежащим истцом по требованию о защите общего имущества выступают собственники помещений в МКД (либо уполномоченное ими лицо), а не муниципалитет как орган публичной власти;

полномочие администрации ограничено публичным контролем и требованием о сносе по ст. 222 ГК РФ. Арендатору и субарендатору здесь важно заявить о ненадлежащем истце и о том, что согласие собственников помещений на использование соответствующей части (если оно требовалось) не является предметом их ведения.

Практический вывод по версии D. Если спор смещается в плоскость общего имущества МКД, позиция собственника усиливается: появляется довод о ненадлежащем истце и о необходимости установления воли собственников помещений (ст. 44, 46 ЖК РФ), что дополнительно требует исследования, выходящего за рамки полномочий администрации.

3.6. Доказательственное значение материалов проверки по анонимному обращению

- Акт проверки и «заключение» отдела градостроительства не являются экспертным заключением (ст. 82, 86 АПК РФ) и подлежат оценке наряду с другими доказательствами (ст. 71 АПК РФ): суд не связан выводами органа.
- Проверка должна соответствовать Федеральному закону от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (для мероприятий после 01.07.2021) либо Федеральному закону от 26.12.2008 № 294-ФЗ (для более ранних). Обращение, не позволяющее установить обратившееся лицо, не может служить основанием для проведения внепланового контрольного мероприятия (ч. 3 ст. 10 Закона № 294-ФЗ; аналогичный подход закреплён в Законе № 248-ФЗ). Соответственно, ссылка администрации на «жалобу неизвестного лица» сама по себе указывает на дефект процедуры.
- Материалы проверки без измерений, без участия собственника и без исследования правоустанавливающих документов не подтверждают факт самовольного изменения площади.

Практический вывод по версии 3.6. Материалы проверки следует истребовать в полном объёме (ч. 4 ст. 66 АПК РФ) и противопоставить им технические паспорта, документы о вводе в эксплуатацию и выписку из ЕГРН; при выявлении признаков недостоверности — заявить о фальсификации (ст. 161 АПК РФ) и ходатайствовать о судебной экспертизе (ст. 82 АПК РФ).

4. Раздел III. Исковая давность

4.1. Нормы, подлежащие применению

Общий срок — три года со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении права и о надлежащем ответчике (ст. 195, п. 1 ст. 196, п. 1 ст. 200 ГК РФ); по обязательствам с определённым сроком исполнения — по окончании срока (п. 2 ст. 200 ГК РФ). Давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения решения (п. 2 ст. 199 ГК РФ). На требования собственника или иного владельца об устранении нарушений, не соединённых с лишением владения, давность не распространяется (ст. 208 ГК РФ; п. 49 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010).

4.2. Позиция 1: давность не применяется (негативная природа требования)

Требование об устранении препятствий в пользовании объектом, не связанное с лишением владения, подпадает под ст. 208 ГК РФ; длительность нарушения не является основанием для отказа в иске (п. 49 Постановления № 10/22). В эту конструкцию укладываются требования об обязанности привести объект в соответствие и о запрете деятельности, если они направлены на устранение **продолжающегося** нарушения.

Когда применяется: когда истец обосновывает иск тем, что объект в существующем виде продолжает нарушать градостроительные нормы, создаёт угрозу жизни и здоровью, и требует прекратить длящееся нарушение.

Практический вывод: при таком обосновании ссылка на трёхлетний срок не сработает; защита строится не на давности, а на недоказанности самовольности и на дефектах способа защиты (разделы 3.2–3.5).

4.3. Позиция 2: применяется общий трёхлетний срок

Если требование по существу направлено не на прекращение длящегося нарушения, а на восстановление положения, существовавшего до нарушения (демонтаж части объекта, изменение границ, изменение сведений реестра, оспаривание ранее совершённых сделок), суды применяют общий срок (ст. 196, 200 ГК РФ), а при оспаривании сделок — специальные сроки ст. 181 ГК РФ. Начало течения определяется моментом, когда орган узнал или должен был узнать о нарушении (п. 1 ст. 200 ГК РФ): дата ввода объекта в эксплуатацию, дата регистрации права, дата предыдущих проверок, дата сделок.

Практический вывод: довод о пропуске срока подкрепляется документами о датах возникновения объекта и сделок (три сделки купли-продажи, технические паспорта, документы о вводе). Чем раньше возник объект и чем больше было проверок, тем весомее ссылка на ст. 196, 199, 200 ГК РФ и на утрату интереса к защите (ст. 10 ГК РФ).

4.4. Позиция 3: сроки по требованиям, связанным с записью ЕГРН и сделками

Требование об оспаривании зарегистрированного права/записи — трёхлетний срок (ст. 196, 200 ГК РФ) с момента, когда истец узнал о записи; по требованиям о применении последствий недействительности сделки — ст. 181 ГК РФ (три года со дня начала исполнения, с ограничением в десять лет). По требованию о признании права отсутствующим практика неоднородна: часть судов рассматривает его как негативное (ст. 208 ГК РФ), часть применяет общий срок; в конкретном деле следует исходить из того, как квалифицирует требование сам истец.

4.5. Кто вправе заявить о пропуске давности: арендатор и субарендатор

Согласно п. 2 ст. 199 ГК РФ и разъяснениям, данным в п. 10 Постановления Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», заявление о пропуске срока исковой давности может быть сделано **стороной спора** (истцом или ответчиком); третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований, таким правом не обладают. Суд по своей инициативе давность не применяет (п. 2 ст. 199 ГК РФ).

Конкурирующая позиция: третье лицо, заявляющее самостоятельные требования, пользуется правами истца (ч. 2 ст. 50 АПК РФ), однако и в этом статусе его заявление о пропуске давности по требованиям истца к ответчику оценивается судами неоднозначно — оно не заменяет заявления ответчика.

Практический вывод. Заявление о пропуске срока должен сделать **ответчик-собственник** (п. 2 ст. 199 ГК РФ, п. 10 Постановления № 43) — до вынесения решения. Арендатору и субарендатору следует: (а) в письменных объяснениях развёрнуто изложить фактические основания пропуска (даты ввода, регистрации, сделок) со ссылкой на ст. 196, 200 ГК РФ, чтобы ответчику было достаточно сослаться на них; (б) прямо указать в объяснениях, что соответствующие доводы заявляются в поддержку возражений ответчика; (в) ориентировать собственника на подачу отдельного заявления о применении давности. Само по себе заявление третьего лица без самостоятельных

требований суд, по общему правилу, не примет как основание для применения ст. 199 ГК РФ.

4.6. Иные сроки, которые нужно контролировать

- оспаривание решения (предписания) органа местного самоуправления о сносе/приведении в соответствие — три месяца со дня, когда лицу стало известно о нарушении права (ч. 4 ст. 198 АПК РФ);
- обжалование определения об отказе в признании третьим лицом с самостоятельными требованиями — десять дней (ч. 4 ст. 50 АПК РФ);
- апелляционное обжалование решения — один месяц (ст. 259 АПК РФ);
- приостановление исполнения судебного акта — ст. 265.1, 283 АПК РФ (при обжаловании).

5. Раздел IV. Итоговые практические выводы по каждой версии

1. **По процессуальной форме (раздел I).** Основной документ — письменные объяснения (правовая позиция) третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, в порядке ст. 41, 81 АПК РФ, поданные до принятия решения судом первой инстанции, с одновременной подачей ходатайств: об истребовании материалов проверки и кадастрового дела (ч. 4 ст. 66 АПК РФ), о назначении судебной строительно-технической экспертизы (ст. 82 АПК РФ), о вызове специалиста (ст. 87.1 АПК РФ), при необходимости — о фальсификации доказательств (ст. 161 АПК РФ) и о приостановлении производства (п. 1 ч. 1 ст. 143 АПК РФ). Вступление в дело в качестве третьего лица с самостоятельными требованиями (ст. 50 АПК РФ) — резервный вариант, оправданный только при реальном самостоятельном вещном требовании; в типичной ситуации высок риск отказа (ч. 4 ст. 50 АПК РФ) и «отката» дела с самого начала (ч. 3 ст. 50 АПК РФ).
2. **По допустимости способа защиты (раздел II).** Требование «привести помещение в меньшие границы» допустимо только как снос части самовольной постройки либо приведение её в соответствие путём реконструкции (п. 1, 2 ст. 222 ГК РФ, ч. 1, 10, 11 ст. 55.32 ГрК РФ) и при доказанности самовольности конкретной части объекта; в отсутствие такого доказывания и решения органа по ст. 55.32 ГрК РФ иск удовлетворению не подлежит. Требование, по существу изменяющее характеристики объекта в ЕГРН, подменяет надлежащий способ защиты (п. 6 ст. 8.1 ГК РФ, п. 52 Постановления № 10/22, ст. 61 Закона № 218-ФЗ). Требование о запрете «любой коммерческой деятельности» не основано на

законе, неопределённо и неисполнимо (ст. 209 ГК РФ, ст. 1065 ГК РФ, ст. 174 АПК РФ, ч. 3 ст. 55 Конституции РФ, ст. 10 ГК РФ).

3. По исковой давности (раздел III). При негативном обосновании иска давность не течёт (ст. 208 ГК РФ, п. 49 Постановления № 10/22) — защита строится на недоказанности нарушения; при «восстановительном» обосновании применяется трёхлетний срок (ст. 196, 200 ГК РФ). Заявление о пропуске срока должен сделать ответчик (п. 2 ст. 199 ГК РФ, п. 10 Постановления Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43); третьи лица без самостоятельных требований такого права лишены и действуют через письменные объяснения и подкрепление позиции ответчика доказательствами.

6. Раздел V. Рекомендуемая структура документа, подаваемого третьими лицами

Документ: «Письменные объяснения (правовая позиция) третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне ответчика» — в порядке ст. 41, 81 АПК РФ.

Блоки: 1. **Вводная часть:** суд, дело, заявитель, статус, реквизиты договоров аренды и субаренды, дата привлечения к участию. 2. **Правовое основание участия:** ст. 305 ГК РФ (владение по договору), ст. 40, 41 АПК РФ; указание, что судебный акт права владения. 3. **Фактические обстоятельства:** площадь 100 кв. м по ЕГРН и технической документации; три сделки купли-продажи с датами; ввод объекта в эксплуатацию; отсутствие в документах сведений о реконструкции или изменении площади; фактическое использование по договору аренды. 4. **Доводы против требования о приведении в меньшие границы:** отсутствие признаков самовольной постройки (п. 1 ст. 222 ГК РФ); снос возможен только за счёт создателя (п. 2 ст. 222 ГК РФ); несоблюдение процедуры (ч. 1, 10, 11 ст. 55.32 ГрК РФ); подмена способа защиты (ст. 12 ГК РФ, п. 6 ст. 8.1 ГК РФ, п. 52 Постановления № 10/22, ст. 61 Закона № 218-ФЗ); неисполнимость (ст. 174 АПК РФ). 5. **Доводы против запрета коммерческой деятельности:** п. 1, 2 ст. 209 ГК РФ, ст. 18, 49 ГК РФ, ст. 34, ч. 3 ст. 55 Конституции РФ; отсутствие негативного права у администрации (ст. 304, 305 ГК РФ); недоказанность опасности вреда (ст. 1065 ГК РФ); неопределённость и несоразмерность (ст. 174 АПК РФ, ст. 10 ГК РФ); нарушение прав владельцев — арендатора и субарендатора (ст. 305, п. 2 ст. 615 ГК РФ). 6. **Доводы о дефектах проверки:** анонимное обращение как основание внепланового мероприятия (ч. 3 ст. 10 Закона № 294-ФЗ, Закон № 248-ФЗ); отсутствие экспертного статуса у заключения (ст. 82, 86 АПК РФ);

оценка доказательств (ст. 71 АПК РФ). 7. **Доводы о пропуске исковой давности** (в поддержку возражений ответчика): ст. 196, 199, 200 ГК РФ, п. 10 Постановления Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43. 8. **Ходатайства** (нумерованно): истребование материалов проверки и кадастрового дела (ч. 4 ст. 66 АПК РФ); назначение судебной строительно-технической экспертизы с перечнем вопросов (ст. 82 АПК РФ); вызов специалиста (ст. 87.1 АПК РФ); при необходимости — о фальсификации (ст. 161 АПК РФ), о приостановлении производства (п. 1 ч. 1 ст. 143 АПК РФ). 9. **Просительная часть:** в удовлетворении иска отказать в полном объёме; приобщить документы и объяснения к материалам дела; назначить экспертизу; истребовать доказательства. 10. **Приложения:** выписка из ЕГРН; технический паспорт/технический план; договор аренды и субаренды, акты приёма-передачи; платёжные документы; документы о вводе объекта; выписки из реестровых дел (при наличии); копии объяснений с доказательством направления лицам, участвующим в деле.

Тактическая последовательность: - шаг 1 — ознакомление с материалами дела (ч. 1 ст. 41 АПК РФ) и фиксация статуса третьего лица; - шаг 2 — подача письменных объяснений и ходатайств до принятия решения; - шаг 3 — при необходимости заявление по ст. 50 АПК РФ (с учётом рисков ч. 3, 4 ст. 50 АПК РФ); - шаг 4 — при неблагоприятном решении: апелляционная жалоба в месячный срок (ст. 257, 259 АПК РФ), при необходимости — ходатайство о приостановлении исполнения (ст. 265.1, 283 АПК РФ); - шаг 5 — при удовлетворении иска: оценка перспектив самостоятельных требований о возмещении убытков, вызванных невозможностью использования помещения (ст. 15, 393, 612, 620 ГК РФ).

7. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Кодексы и федеральные законы: 1. Конституция Российской Федерации — ст. 34, ч. 3 ст. 55. 2. Гражданский кодекс РФ, часть первая — ст. 1 (п. 2, 3), 8.1 (п. 6), 10, 12, 15, 18, 49, 131, 181, 195, 196, 199 (п. 2), 200, 205, 208, 209 (п. 1, 2), 222 (п. 1-4, 3.1), 247, 289, 290, 301-305 (в том числе ст. 305), 393. 3. Гражданский кодекс РФ, часть вторая — ст. 612, 615 (п. 2), 620, 651 (п. 2). 4. Арбитражный процессуальный кодекс РФ — ст. 4, 40 (ч. 1, 2, 4), 41 (ч. 1), 50 (ч. 1-4), 53, 66 (ч. 4), 71, 81, 82, 86, 87.1, 108, 109, 125, 126, 131 (ч. 1), 143 (п. 1 ч. 1), 158, 161, 174, 198 (ч. 4), 257, 259, 265.1, 283. 5. Градостроительный кодекс РФ — ст. 36, 37, 51, 55.32 (ч. 1, 6, 10, 11), глава 6. 6. Жилищный кодекс РФ — ст. 22-26, 36, 40, 44, 46. 7. Налоговый кодекс РФ, часть вторая — ст. 333.21. 8.

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях — ст. 3.12. 9. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 14, 61. 10. Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации». 11. Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» — ч. 3 ст. 10. 12. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». 13. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

Судебные акты и разъяснения: 14. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» — п. 45, 47, 49, 52. 15. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» — п. 10. 16. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольных постройках». 17. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации». 18. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» — п. 2. 19. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014).

Нормативные акты, воспроизведённые в предоставленных источниках: 20. ГК РФ, ст. 305 (источники 1, 2). 21. АПК РФ, ст. 50 (источники 3, 4, 7, 10); ст. 42 ГПК РФ (источники 15, 16 — для сравнения объёма прав третьих лиц). 22. ГрК РФ, ст. 55.32 (источники 5, 6, 8, 9, 11-14), в том числе ч. 1, 10, 11.