

Краткая постановка вопроса

Имеется дом, поименованный как «дачный», но поставленный на учёт как многоквартирный (далее — МКД). Он принадлежит троим собственникам (помещения либо доли) и находится в аварийном состоянии. Двое собственников намерены провести снос, третий участия не принимает и на связь не выходит. Вопрос: в каком порядке осуществить снос и необходимо ли подавать заявление в администрацию от имени всех собственников.

Ответ зависит от того, как юридически оформлены права на дом: является ли он многоквартирным домом с самостоятельными помещениями (квартирами) в собственности, либо же это единый объект, находящийся в общей долевой собственности трёх лиц. Ключевое значение также имеет, признан ли дом аварийным в установленном порядке. Ниже даны варианты для основных правовых ситуаций.

1. Общий правовой режим сноса объекта капитального строительства

Снос здания — это прекращение существования объекта недвижимости. По общему правилу, установленному Градостроительным кодексом РФ, снос объекта капитального строительства осуществляется:

- на основании решения собственника такого объекта либо собственника земельного участка, на котором он расположен;
- на основании решения застройщика;
- либо на основании решения суда, а также в случаях, предусмотренных законом, — уполномоченным органом власти (например, при изъятии земельного участка).

Такой вывод следует из системного толкования **части 2 статьи 55.30 Градостроительного кодекса РФ** (введена Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ).

Для сноса **разрешение** на строительство не требуется. Установлен **уведомительный порядок**: лицо, осуществляющее снос, обязано не позднее чем за 7 рабочих дней до начала работ направить в орган местного самоуправления по месту нахождения объекта уведомление о планируемом сносе, а после завершения сноса — уведомление о завершении сноса (**части 1-3 статьи 55.31 ГрК РФ**). Формы таких уведомлений утверждены Минстроем России.

Таким образом, **«заявление в администрацию» в смысле разрешительной процедуры не требуется**; необходимо именно уведомление, поданное в установленной форме. Подать его может собственник объекта или уполномоченное им лицо (представитель).

2. Если дом не является многоквартирным, а находится в общей долевой собственности трёх лиц (совпадает по смыслу с «дачным домом»)

Если на кадастровом учёте стоит один объект — здание, принадлежащее троим гражданам на праве общей долевой собственности (идеальные доли), и никаких отдельных квартир/помещений в нём не зарегистрировано, — такой дом юридически *не является многоквартирным* по смыслу Жилищного кодекса РФ, а относится к жилым или садовым домам.

2.1. Требуется ли согласие всех собственников?

Да, требуется. В соответствии со **статьёй 246 Гражданского кодекса РФ** распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется **по соглашению всех её участников**. Снос дома — это распоряжение объектом недвижимости, поскольку он приводит к прекращению права собственности на здание. Один несогласный либо недоступный собственник блокирует принятие коллективного решения.

Решение о сносе в данном случае должно быть оформлено письменным соглашением либо протоколом общего собрания совладельцев, подписанным **всеми** собственниками. Только при наличии такого согласия у представителя возникнет право подать уведомление о сносе.

2.2. Что делать, если третий собственник не выходит на связь?

В этом случае необходимо добиться участия третьего лица либо прекращения его права собственности в судебном порядке. Возможные инструменты:

- **Установить местонахождение и направить ему официальное предложение.** Документ следует отправить по адресу регистрации (месту жительства), известным адресам, по адресу, указанному в ЕГРН. Если почта вернётся — это станет доказательством уклонения.
- **Обратиться в суд с иском о прекращении права собственности на долю с выплатой компенсации (ст. 252 ГК РФ).** Если доля третьего лица незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может,

даже против его воли, обязать его передать долю другим сосособственникам с выплатой справедливой компенсации. Однако при доле в 1/3 это маловероятно, поскольку доля существенна, если иное не доказано.

- **Иск о сносе аварийного дома в связи с угрозой безопасности.** Если дом в аварийном состоянии создаёт опасность для жизни и здоровья, заинтересованные сосособственники вправе обратиться в суд с иском об обязании третьего лица дать согласие на снос либо о проведении сноса с отнесением на него части расходов. В судебной практике признаётся, что снос ветхого строения может производиться даже при отсутствии единогласия, если сохранение дома нарушает права других лиц или угрожает им (ст. 304 ГК РФ). В этом случае суд своим решением заменяет недостающее согласие и одновременно определяет долю участия каждого в расходах.
- **Признание собственника безвестно отсутствующим (ст. 42 ГК РФ).** Эта процедура возможна только при длительном отсутствии (более года) и требует судебного решения. После вступления решения в законную силу над его имуществом устанавливается опека, и снос можно будет согласовать с опекуном. Но процедура длительная и требует серьёзных доказательств неизвестности места пребывания.

Вывод: без получения согласия третьего собственника или без судебного решения снос такого дома невозможен. Уведомление в администрацию от имени только двух собственников будет юридически недостаточным, поскольку у них не будет полномочий распоряжаться долей третьего.

3. Если дом имеет статус многоквартирного дома (в ЕГРН зарегистрированы квартиры или иные жилые помещения)

В этом случае каждый собственник владеет индивидуальным помещением (квартирой), а общее имущество (крыша, стены, земельный участок) — на праве общей долевой собственности. Здесь снос дома прекращает право собственности на квартиры, а не только на общее имущество.

3.1. Компетенция общего собрания

По Жилищному кодексу РФ перечень вопросов, относимых к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД, не содержит прямо вопроса о сносе дома. В **части 2 статьи 44 ЖК РФ** упоминаются, в частности, решения о реконструкции, переустройстве, использовании общего имущества, но не о полном сносе здания.

Отсюда следует важный вывод: **решение общего собрания большинством голосов даже квалифицированным (2/3) не может служить основанием для сноса МКД**. Снос возможен только при наличии волеизъявления **каждого** собственника помещения на прекращение его права собственности на квартиру, либо на основании судебного акта, либо в порядке изъятия для государственных/муниципальных нужд.

Данное понимание опирается на статью 35 Конституции РФ, согласно которой **никто не может быть лишён своего имущества иначе как по решению суда**. Принудительное прекращение права собственности на квартиру в связи со сносом дома по инициативе других жильцов без суда недопустимо.

3.2. Снос по инициативе двух собственников при недоступном третьем

Если два собственника желают снести МКД, а третий не участвует, необходимо либо:

- получить его нотариально удостоверенное согласие на снос (договор/соглашение о порядке сноса);
- либо приобрести его помещение (выкупить долю/квартиру). Если он не выходит на связь, выкуп возможен через суд только в случаях, предусмотренных законом (например, если дом признан аварийным и подлежит сносу, а третий собственник уклоняется от участия в расселении, орган местного самоуправления может обратиться с иском о принудительном изъятии по ст. 32 ЖК РФ);
- либо инициировать процедуру признания дома аварийным и последующего изъятия.

Важно: два собственника не вправе обратиться в орган регистрации прав с заявлением о прекращении права собственности на квартиру третьего лица. Снятие дома с кадастрового учёта в связи со сносом возможно только после погашения записей о правах на все помещения, что требует участия всех правообладателей или вступившего в законную силу решения суда.

3.3. Уведомление администрации при МКД

Уведомление о планируемом сносе должно быть подано от имени всех собственников помещений либо лица, уполномоченного на то решением каждого из них. Если один собственник не участвует, подать уведомление невозможно легально до получения согласия такого собственника либо вступления в силу судебного акта, подтверждающего право на снос.

4. Специфика аварийного дома: принудительные процедуры

Если дом признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в установленном порядке (постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47), действуют специальные положения части 10 статьи 32 Жилищного кодекса РФ:

- орган местного самоуправления, принявший решение о признании дома аварийным, обязан предъявить собственникам помещений **требование о сносе или реконструкции дома** в разумный срок;
- если собственники в установленный срок не осуществили снос/реконструкцию, земельный участок и каждое жилое помещение в доме **подлежат изъятию для муниципальных нужд** в порядке, предусмотренном частями 1–3, 5–9 ст. 32 ЖК РФ.

В этом случае два собственника, заинтересованные в сносе, могут занять активную позицию:

- обратиться в орган местного самоуправления с заявлением о признании дома аварийным (если это не сделано);
- после признания — содействовать тому, чтобы администрация предъявила требование о сносе;
- если третий собственник не отреагирует и снос не будет произведён, администрация вправе принять решение об изъятии участка и помещений и снести дом за счёт бюджета (с выплатой собственникам возмещения).

Однако эта процедура не позволяет двум собственникам «забрать» себе участок после сноса без участия третьего — участок под МКД находится в общей долевой собственности, и распоряжение им также требует согласия всех сосособственников, либо решения суда, либо изъятия в публичных интересах.

5. Позиция при конкурирующих подходах судебной практики

В судебной практике существуют две основные модели рассмотрения споров о сносе аварийных домов, и их применение зависит от конкретных обстоятельств.

Подход 1: строгое требование единогласия. Суды исходят из того, что снос объекта недвижимости — юридически значимое распоряжение. При наличии на объект права общей собственности (или отдельных помещений)

отсутствие согласия хотя бы одного собственника исключает возможность сноса, если закон не предусматривает специального основания (например, изъятие для государственных нужд). Этот подход наиболее распространён в делах, где один из собственников против сноса либо вообще отсутствует.

Подход 2: снос в целях устранения угрозы. Если дом аварийный, создаёт опасность для жизни и имущества, а его дальнейшее существование нарушает публичные интересы либо права других собственников (ст. 304 ГК РФ), суд может признать снос допустимым и при недостижении согласия, обязав всех собственников снести дом с распределением расходов пропорционально долям. Здесь суд фактически заменяет согласие отсутствующего собственника судебным решением.

Для целей практики важно: двое собственников смогут добиться сноса через суд только при наличии серьёзных доказательств аварийности (заключение экспертизы, предписание органа власти) и при соблюдении процедуры надлежащего извещения третьего лица о судебном процессе. В противном случае даже решение суда будет оспорено.

6. Практический алгоритм действий для двух инициативных собственников

1. **Определить правовой статус объекта.** Заказать выписку из ЕГРН на здание и помещения/доли. Установить, является ли дом многоквартирным и кто поименован в качестве правообладателей.
2. **Выяснить аварийный статус.** Направить запрос в орган местного самоуправления о том, признавался ли дом аварийным и подлежащим сносу/реконструкции. Если нет — подать заявление о проведении обследования и признании его аварийным.
3. **Попытаться легально уведомить третьего собственника.** Подготовить письменное предложение о даче согласия на снос с указанием порядка распределения расходов. Отправить ценным письмом с описью вложения по его адресу по данным ЕГРН, а при наличии — по месту регистрации. Факт отправки и неполучения ответа сохранить для суда.
4. **Если третий собственник недоступен — обратиться в суд.** Наиболее вероятные варианты: - иск о понуждении к даче согласия на снос аварийного дома и взыскании доли расходов; - иск о прекращении права собственности на долю (помещение) с выплатой компенсации, если доля незначительна и не может быть выделена; - иск о признании права общей

собственности на земельный участок прекращённым в связи со сносом — по обстоятельствам.

5. **После получения решения суда или согласия всех собственников** подать в орган местного самоуправления уведомление о планируемом сносе (за 7 рабочих дней) и после сноса — уведомление о завершении сноса.
6. **После сноса** снять объект с кадастрового учёта и погасить записи о правах в ЕГРН. Для этого необходимо подать заявления от имени всех правообладателей либо представить судебный акт, которым установлено прекращение права собственности на помещения/доли.

7. Практический вывод

- **Без согласия третьего собственника снос ни при каком раскладе не может считаться законным**, если только он не санкционирован судом или публичной властью. Самовольный снос дома, принадлежащего третьему лицу, может быть расценён как уничтожение чужого имущества (ст. 167 ГК РФ) и повлечь обязанность восстановить объект или возместить убытки, а также административную ответственность.
- **В администрацию подаётся не заявление о разрешении на снос, а уведомление.** Оно должно исходить от всех собственников или от представителя, уполномоченного каждым из них. Подать уведомление только от двух собственников при недоступном третьем возможно лишь после того, как их право действовать будет подтверждено судебным актом.
- Наиболее реалистичный путь — **судебный процесс против третьего собственника**, особенно если дом признан аварийным: суд может либо обязать третьего собственника дать согласие, либо признать за двумя собственниками право произвести снос в целях устранения опасности.
- Если дом имеет официальный статус многоквартирного, альтернативным и социально одобряемым вариантом является **инициирование муниципальной процедуры по расселению и сносу аварийного дома**, даже если третий собственник против — его возражения не остановят изъятие для муниципальных нужд при соблюдении ч. 10 ст. 32 ЖК РФ.

Нормативные источники

1. Конституция РФ, статья 35.

2. Гражданский кодекс РФ: статьи 167, 246, 252, 304.
3. Градостроительный кодекс РФ: статья 55.30, статья 55.31.
4. Жилищный кодекс РФ: - статья 32, части 9, 10, 11, 12; - статья 44, статья 46.
5. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом».
6. Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ (о введении уведомительного порядка сноса объектов капитального строительства).
7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в части снятия с учёта объектов, прекращения прав).