

КАК УЗАКОНИТЬ САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ?

Текст: Екатерина Пугаченко,

Фото: Архив CRE Retail

Зачастую обладатели зданий и сооружений сталкиваются с тем, что принадлежащие им объекты недвижимости построены (полностью или частично) с соблюдением не всех требований законодательства. Это могут быть, например, отсутствие разрешения на строительство или ввод в эксплуатацию, нарушение охранных зон других объектов капитального строительства или прочие обстоятельства.



Екатерина Пугаченко,
старший юрист «Пепеляев Групп»

Если государственные или муниципальные органы обнаружат нарушение законодательства, возможны различные судебные споры. Так, они могут предъявлять к застройщику иск о сносе самовольной постройки, а застройщик (собственник) вправе требовать в суде признания своего права собственности на самовольную постройку, то есть ее легализации. При этом такие иски предъявляются и могут быть удовлетворены как в случаях, когда право собственности на всю площадь здания или сооружения зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, так и при отсутствии такой регистрации.

В ряде случаев застройщики сталкиваются с отказом органа регистрации прав на объект недвижимости, имеющих признаки самовольной постройки, вследствие чего застройщик может обжаловать в суде такой отказ регистрирующего органа.

Если суд встает на сторону лица, осуществившего самовольную постройку, то результатом является регистрация его права собственности на объект недвижимости, и само здание или сооружение перестает считаться возведенным с заявленными госорганом нарушениями.

Как легализовать?

Чтобы оценить перспективы легализации самовольно построенного или реконструированного объекта недвижимости, необходимо принимать во внимание следующие аспекты.

Существуют неперенные условия, соблюдение которых обязательно для целей отказа в сносе самовольной постройки и признания права собственности на него.

(а) В споре относительно самовольной постройки объект недвижимости в любом случае должен успешно пройти судебную строительно-техническую экспертизу. Непременным условием легализации самовольной постройки должен быть вывод такой экспертизы о том, что на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью

граждан. В ходе экспертизы проверяется соблюдение градостроительных и строительных норм и правил и, помимо прочего, противопожарных требований.

Согласно разъяснениям Верховного суда РФ, к существенным нарушениям строительных норм и правил суды относят, например, такие неустраняемые нарушения, которые могут повлечь уничтожение постройки, причинение вреда жизни, здоровью человека, повреждение или уничтожение имущества других лиц. При обнаружении существенных нарушений иск о сносе самовольной постройки или о приведении в первоначальное состояние незаконно реконструированного объекта будет удовлетворен.

Если же экспертизы выявят устранимые нарушения, и лицо, осуществившее самовольную постройку, их устранил, то имеется шанс на легализацию такого объекта недвижимости.

(б) Лицо, осуществившее постройку, должно иметь права на земельный участок, допускающие строительство на нем данного объекта. Такими правами, как правило, являются право собственности или аренда.

Все последующие основания легализации самовольной постройки базируются на том, что судебная строительно-техническая экспертиза признала самовольную постройку не нарушающей установленные требования, права и охраняемые законом интересы других лиц и не создающей угрозу жизни и здоровью граждан, и лицо, осуществившее самовольную постройку, имеет соответствующее право на земельный участок под ней.


Почему отказывают?

1. В иске о сносе самовольной постройки будет отказано, если судебная экспертиза придет к выводу о том, что она не является объектом недвижимости, а является некапитальным строением, сооружением, не имеющим прочной связи с землей, и конструктивные характеристики позволяют осуществить ее перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений.

Применительно к не вновь построенному, а измененному объекту недвижимости судебная экспертиза может установить, что произведенные изменения не являются реконструкцией, то есть изменением параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), а также заменой и (или) восстановлением несущих строительных конструкций объекта капитального строительства.

2. В иске о сносе самовольной постройки будет отказано, если для строительства или реконструкции объекта недвижимости не требуется разрешение на строительство.

Это может быть, например, когда суд приходит к выводу, что объект недвижимости является строением и сооружением вспомогательного использования. Применительно к этому случаю прежде всего необходимо иметь в виду, что только строения или сооружения могут быть такими объектами, но не здания. Судебная практика и регистрирующий орган выработали подход о том, что объекты вспомогательного использования предназначены для обслуживания основного объекта, и критерием для отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие на земельном участке основного здания, строения или сооружения. При этом не могут быть признаны объектами вспомогательного использования объекты повышенно-

Читайте далее: **с. 62** 

Рубрика

Посещаемость и продажи:
постпандемические изменения





“
**Все последующие
 основания
 легализации
 самовольной
 постройки базируются
 на том, что судебная
 строительно-
 техническая
 экспертиза признала
 самовольную
 постройку
 не нарушающей
 установленные
 требования**”

го уровня ответственности. Размещение вспомогательного объекта может как предусматриваться, так и не предусматриваться проектной документацией. Как правило, не могут быть признаны объектами вспомогательного использования объекты, имеющие одинаковую функцию с основным объектом собственника.

Кроме того, могут быть другие случаи, когда разрешение на строительство не требуется (например, строительство некоторых инженерных сетей). В таких случаях также исключается возможность признания таких объектов самовольными постройками.

3. Суд не удовлетворит иск о сносе самовольной постройки, если он заявлен за пределами общего срока исковой давности (три года со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права) и при этом самовольная постройка возведена на земельном участке, владельцем которого истец не является.

В таких случаях, как правило, течение срока исковой давности начинается с момента осуществления технического учета объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности на него. Помимо этих дат, в качестве начала исчисления трехлетнего срока исковой давности суды также принимают: дату ввода объекта в эксплуатацию; дату заключения истцом договора аренды или дополнительного соглашения к нему, на которую спорные объекты уже были возведены на земельном участке; дату акта уполномоченного органа о выявлении на земельном участке объекта, обладающего признаками самовольной постройки, акта обследования и иных аналогичных документов; дату выдачи ГПЗУ с информацией в нем о спорном объекте недвижимости.

Однако существует и менее предпочтительная для лица, осуществившего самовольную постройку, точка зрения, согласно которой срок исковой давности исчисляется со дня, когда непосредственно орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный подать соответствующий иск о сносе самовольной постройки, узнал или должен был узнать о ее наличии. Соответственно, такая дата может отстоять от даты строительства или регистрации права собственности в ЕГРН на неограниченное количество лет и фактически блокировать применение срока исковой давности. Необходимо отметить, что такой подход применяется в исках, касающихся самовольных построек, достаточно редко.

4. Суд откажет в иске о сносе самовольной постройки, если спорный объект недвижимости построен до 01.01.1995 (и при этом не является индивидуальным жилым домом).

5. Если лицо, осуществившее самовольную постройку, докажет, что им предпринимались меры для легализации строительства объекта, это увеличит шансы на признание его права собственности на нее.

Оптимальным вариантом в этом случае будут доказательства того, что застройщик обращался за разрешением на строительство до начала строительства объекта, однако в выдаче последнего ему неправомерно отказали, и при этом в процессе строительства застройщик также продолжал предпринимать меры для получения разрешительной документации.

В качестве мер по легализации суд, например, также признавал следующие действия лица, осуществившего самовольную постройку: изменение вида разрешенного использования земельного участка на тот, который предусматривает размещение построенного объекта;

получение градостроительного плана земельного участка; получение технических условий; принятие мер к получению необходимых согласований и к разработке проектной документации.

6. Как правило, имеющиеся совместно с предыдущим пунктом 5 обстоятельства того, что органы государственной или муниципальной власти действовали недобросовестно, например: отказали в выдаче разрешения на строительство по причинам формального характера; предоставили ответчику земельный участок по договору аренды для завершения строительства именно того объекта, с иском о сносе которого орган в последующем обратился, и совершали иные подобные противоречивые действия; продали лицу, осуществившему самовольную постройку, земельный участок в связи с тем, что застройщик является собственником спорного здания, строения.

7. Если лицо, осуществившее самовольную постройку, является собственником земельного участка, на котором она расположена, – в целом это значительно повышает шансы на признание права собственности лица, осуществившего самовольную постройку, на нее, так как истцу (органу государственной или муниципальной власти) становится сложнее доказать, что самовольная постройка нарушает права и законные интересы истца или третьих лиц или наличие публичного интереса, в защиту которого предъявлен иск.

8. Обстоятельством, как правило, исключающим удовлетворение иска о сносе самовольной постройки, является факт предшествующей судебному спору регистрации права собственности на объект недвижимости, требование о признании которого самовольной постройкой заявлено, на основании решения суда.

9. Даже если объект возведен с нарушением градостроительных требований, маловероятно, что его признают самовольной постройкой, если обременение или ограничение (например, нахождение объекта в зоне с особыми условиями использования территории), существовавшее ранее, прекратило свое существование ко времени рассмотрения судом требования о признании объекта самовольной постройкой.

Аналогичным образом суд может встать на сторону лица, осуществившего самовольную постройку, если последнее в период строительства не знало или не должно было знать о тех или иных обременениях или ограничениях земельного участка (такой информации не было в публичном доступе).

10. Если единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство объекта и разрешения на его ввод в эксплуатацию, то суд в некоторых случаях приходит к выводу, что избранный истцом способ защиты (то есть требование о сносе самовольной постройки) не соответствует характеру и степени допущенного нарушения прав или законных интересов, поскольку при рассмотрении дела о сносе самовольной постройки должны быть соблюдены конституционно-правовые принципы справедливости, разумности и соразмерности.

11. Существует некоторая специфика разрешения вопроса о сносе самовольной постройки, если она является частью многоквартирного дома. Так как в силу закона собственники квартир являются собственниками земельного участка под таким домом, на строительство или реконструкцию должно быть получено согласие последних. Если оно отсутствует и за его получением не обращались, то, как правило, в иске о сносе самовольной постройки будет отказано. **R**



Итог

Обстоятельства споров о сносе самовольной постройки чаще всего нетипичные, поэтому не всегда получается применять к ним те или иные обобщения как трафарет. Кроме того, подходы к признанию права собственности на самовольную постройку в разных регионах России могут отличаться. Поэтому ничего из вышеизложенного не является догмой, а только стартом для анализа конкретных обстоятельств и размышления о перспективах.

В целом можно предположить, что судебный подход к легализации самовольных построек стал чуть менее категоричным, и у лица, осуществившего самовольную постройку, есть перспективы ее легализации.