



СНОС САМОВОЛЬНЫХ ПОСТРОЕК

Вниманию руководителей, сотрудников юридических и строительных отделов компаний

Компания «Пепеляев Групп» сообщает, что по инициативе Правительства РФ изменена статья 222 Гражданского кодекса РФ о самовольной постройке¹: введен внесудебный порядок сноса, уточнены критерии отнесения постройки к самовольной, ужесточена их легализация

Изменения вступают в силу с 1 сентября 2015 г.

Основные нововведения

Статья 222 Гражданского кодекса РФ (далее – «ГК РФ») дополнена пунктом 4, предусматривающим право органов местного самоуправления принять решение о сносе самовольной постройки в административном порядке. Такое решение может быть принято органом местного самоуправления городского округа или муниципального района при одновременном наличии следующих условий:

- самовольная постройка создана или возведена на земельном участке, не предоставленном для этих целей;
- этот земельный участок расположен 1) в зоне с особыми условиями использования территорий (за исключением зоны охраны объектов культурного наследия народов РФ) или 2) на территории общего пользования, либо 3) в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения.

В течение семи дней со дня принятия решения о сносе самовольной постройки орган местного самоуправления, принявший такое решение, должен направить его копию лицу, осуществившему самовольную постройку, и установить срок для сноса самовольной постройки, не превышающий 12 месяцев. При этом минимального срока для сноса самовольной постройки обновленная статья 222 ГК РФ не предусматривает.

П^g | Отмечаем, что принятые нововведения не регулируют последствия неисполнения лицом, осуществившим самовольную постройку, решения о ее сносе в установленный срок. Не исключено, что в таком случае орган местного самоуправления будет вправе организовать снос постройки своими силами вопреки мнению лица, осуществившего строительство.

Для случаев, когда лицо, осуществившее самовольную постройку, не выявлено, новая редакция статьи 222 ГК РФ предусматривает обязанность органа местного самоуправления

предпринять определенные меры для выявления указанного лица (путем размещения информации в СМИ, сети «Интернет» и т.д.). Также установлено, что если по истечении двух месяцев после размещения на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления сообщения о планируемом сносе самовольной постройки, осуществившее ее лицо так и не будет выявлено, снос самовольной постройки может быть организован самим органом местного самоуправления, принявшим соответствующее решение.

П^g | Рассмотренная выше новелла законодательства коренным образом меняет ранее сложившийся в практике подход, предполагавший возможность принудительного сноса самовольной постройки исключительно по решению суда.

Новым законом уточнены предусмотренные статьей 222 ГК РФ, критерии отнесения здания, сооружения или другого строения к самовольным постройкам. Постройка может быть признана самовольной, если она возведена:

- на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке;
- на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта;
- без получения на это необходимых разрешений;
- с нарушением градостроительных норм и правил (в отличие от прежней редакции, такое нарушение может быть несущественным).

Для признания постройки самовольной достаточно ее соответствия любому из вышеперечисленных признаков.

Также ужесточены условия легализации самовольных построек.

Ранее пункт 3 статьи 222 ГК РФ относил к таким условиям следующие:

- земельный участок, на котором возведена постройка, принадлежит на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения лицу,

¹ См. Федеральный закон Российской Федерации от 13 июля 2015 г. N 258-ФЗ «О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»

требующему признания за собой права собственности на самовольную постройку;

- сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

С 1 сентября 2015 года для легализации самовольной постройки необходимо будет соблюдение также следующих условий:

- лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на земельном участке данного объекта;
- постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилам землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам застройки, содержащимися в иных документах на день обращения в суд.

Дополнительно сообщаем, что депутаты Государственной Думы Федерального Собрания РФ подготовили законопроект о внесении изменений в статью 222 ГК РФ (№ 819520-6).

Предлагается дополнить статью 222 ГК возможностью признать право собственности на самовольную постройку, созданную на находящемся в государственной или муниципальной собственности земельном участке, в случаях и порядке, установленных законом, при условии, если указанная постройка возведена без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил. Предположительно, субъектам РФ будет предоставлено право установить критерии признания права собственности на самовольную постройку.

Контактная информация



Алексей Коневский

Партнер, Руководитель практики земельного права, недвижимости и строительства

«Пепеляев Групп»

Тел.: +7 (495) 967-00-07

A.Konevsky@pgplaw.ru



Елена Крестьянцева

Старший юрист

Практика земельного права, недвижимости и строительства

«Пепеляев Групп»

Тел.: +7 (495) 967-00-07

E.Krestyantseva@pgplaw.ru



Сергей Спасёнов

Партнер, Руководитель Санкт-Петербургской практики

«Пепеляев Групп»

Тел.: +7 (812) 640 60 10

S.Spasennov@pgplaw.ru



Егор Лысенко

Руководитель сибирского отделения в г. Красноярске

«Пепеляев Групп»

Тел.: +7 (391) 277-73-00

E.Lysenko@pgplaw.ru

О чем подумать, что сделать

Застройщикам следует оценить риск признания объектов недвижимого имущества самовольными постройками в соответствии с новыми правилами, риск сноса постройки в административном порядке и приступить к легализации самовольных построек, если для этого имеются основания.

Полагаем также, что новые нормы могут стать предметом оценки Конституционным Судом РФ с целью уяснения их конституционно-правового смысла, учитывая положения Конституции РФ о том, что никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Помощь консультанта

Специалисты юридической компании «Пепеляев Групп» оказывают комплекс услуг по оценке возможностей легализации самовольной постройки, анализу статуса самовольных построек, проверке соблюдения норм законодательства, подготовке необходимых документов, а также ведению судебных дел по вопросам сноса и легализации самовольных построек.