



ДИФФЕРЕНЦИРОВАННЫЙ ПОДХОД К ДЕЛАМ О СНОСЕ САМОВОЛЬНЫХ ПОСТРОЕК

Вниманию руководителей компаний – собственников объектов недвижимого имущества

Компания «Пепеляев Групп» сообщает, что Верховный Суд РФ применил дифференцированный подход в деле о сносе самовольной постройки и обозначил новые, ранее отсутствующие в судебной практике подходы к рассмотрению указанной категории дел (Определение СКЭС ВС РФ от 10.03.2016 № 308-ЭС15-15458 по делу № А32-22681/2014).

В рамках настоящего дела администрация муниципального образования город Краснодар обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края к Министерству обороны РФ с иском об обязанности снести самовольно возведенный незавершенный строительством капитальный объект - детскую поликлинику. Администрация ссылалась на возведение поликлиники без получения разрешения на строительство, а также на то, что участок для строительства не предоставлялся.

Рассмотрев указанное дело, Верховный суд указал, что в спорах о сносе самовольных построек необходимо учитывать следующее.

1. Удовлетворяют ли действия органа государственной власти или местного самоуправления по предъявлению иска о сносе самовольной постройки критерию добросовестности. Суд указал на **возможность квалификации таких действий как злоупотребление правом в соответствии со ст. 10 ГК РФ.**

В рассматриваемом споре администрация одобряла возведение министерством здания поликлиники (были утверждены материалы предварительного согласования места размещения объекта, разрешено производство проектно-изыскательских работ и разработка проекта строительства поликлиники, заключено соглашение о сотрудничестве), однако после обратилась в суд.

П^g | Отметим, что данный подход является совершенно новым, т.к. ранее вопросы добросовестности поведения публичного истца вообще не были предметом рассмотрения по такого рода искам. Предметом рассмотрения могла быть только добросовестность владельца самовольной постройки, если он обращался в суд с требованием о ее легализации (признании права собственности на самовольную постройку), для того, чтобы установить предпринимались ли им меры по получению разрешения на строительство.

Таким образом, владельцы самовольных построек получают дополнительное и очень серьезное основание для защиты от иска о сносе, а именно ссылку на недобросовестное поведение органа государственной власти или местного самоуправления, следующее из его предшествующего поведения.

2. **Необходимо учитывать публичный интерес в спорах о сносе самовольной постройки.** Верховный суд указал, что при наличии публичного интереса при возведении социального значимого объекта и при отсутствии содержательных нарушений возведенной постройки (нарушение градостроительных и строительных норм и правил), формальные нарушения (отсутствие необходимых разрешений) не принимаются во внимание.

П^g | Полагаем, что вопрос нарушения публичного интереса будет рассматриваться лишь в ограниченном числе дел о сносе самовольных построек. Вместе с тем, мы полагаем, что возможность квалификации действий органов государственной власти и местного самоуправления как злоупотребление правом согласно статье 10 ГК РФ, будет применяться по широкому кругу дел о сносе самовольных построек.

О чём подумать, что сделать

Рекомендуем собственникам провести правовую экспертизу документов для оценки риска претензий со стороны органов власти о признании объектов недвижимого имущества самовольными постройками. В случае если риск подачи заявления о сносе существует, необходимо учитывать вышеизложенную позицию Верховного Суда РФ при подготовке к защите от подобного рода исков.

Помощь консультанта

Специалисты компании «Пепеляев Групп» оказывают комплекс услуг по проверке соблюдения норм законодательства при строительстве, анализу принятых решений о сносе, подготовке необходимых документов, а также оспариванию решений о сносе в суде.

Контактная информация



Алексей Коневский

Партнер, Руководитель практики
земельного права, недвижимости
и строительства

«Пепеляев Групп»

Тел.: +7 (495) 967-00-07

A.Konevsky@pgplaw.ru