

ЮРИСТ

ЭЖ

NON rex
lex,
est
SED LEX
est REX

№ 16 (869), апрель 2015



...Роль института интеллектуальной собственности в развитии экономики и правоприменительной практики за последние годы существенно возросла. Модернизация экономики и развитие отраслей хозяйства без капитализации интеллектуальной собственности невозможны. Особую остроту защита интеллектуальной собственности приобрела в связи с увеличением числа интернет-пользователей и продвижением товаров и услуг посредством Интернета. Предлагаем вашему вниманию цикл статей, посвященных особенностям защиты прав интеллектуальной собственности в России, странах СНГ, Европе и Китае.

ОСОБЫЙ ПОРЯДОК ЛЕГАЛИЗАЦИИ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ

За последние несколько лет судебная система РФ выработала значительное количество разъяснений, направленных на унификацию судебной практики о признании построек самовольными, о признании прав на такие постройки и об их сносе. При этом за рамками таких разъяснений остался вопрос правовой квалификации упрощенного порядка регистрации прав на объекты недвижимого имущества, широко известного как «дачная амнистия».

Сергей ШОРИН,
руководитель группы по слияниям
и поглощениям,
компания «Пепеляев Групп»,
г. Москва

Александр БУДЫЛИН,
старший юрист, ООО «Гранса Рус»,
г. Москва

Помощь гражданам

Отсутствие соответствующей квалификации порождает неопределенность правоприменения. Так, «дачная амнистия» может рассматриваться как самостоятельный способ легализации самовольной постройки либо как особый (упрощенный) порядок регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, не препятствующий возможности дальнейшего признания постройки, право на которую зарегистрировано, самовольной.

В Послании Президента РФ Федеральному Собранию в 2005 году В. Путин указал, что одним из приоритетных направлений деятельности Федерального Собрания РФ является помощь гражданам в легализации в упрощенном порядке принадлежащих им фактически объектов жилой недвижимости, а именно гаражей, жилья, садовых домов в различных кооперативах и садоводческих товариществах и соответствующих земельных участков.

В рамках реализации поставленных Президентом РФ задач был принят Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», которым был

предусмотрен специальный упрощенный порядок регистрации прав на объекты жилищного строительства, построенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, либо земельных участках в границах поселений, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства.

Разрешение не требуется

Закон № 93-ФЗ ввел в Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ст. 25.3, в соответствии с ч. 1 которой основаниями для государственной регистрации права собственности на создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, если для строительства или реконструкции такого объекта недвижимого имущества в соответствии с законодательством РФ не требуется выдачи разрешения на строительство, а также для государственной регистрации права собственности гражданина на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, либо создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в границе населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), являются:

– документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащее его описание. В соответствии с ч. 4 ст. 25.3 Закона № 122-ФЗ, до 1 марта 2015 года таким документом являлся кадастровый паспорт

такого объекта индивидуального жилищного строительства;

– правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества.

Таким образом, регистрация права собственности гражданина на объект индивидуального жилищного строительства может быть осуществлена при отсутствии у гражданина полного комплекта разрешительной документации на строительство такого объекта, в частности разрешения на строительство.

Под снос?

В соответствии с п. 23 Постановления Пленума ВС 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» (далее – Постановление) в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. Каких-либо исключений из данного правила Постановлением не предусмотрено.

Согласно п. 26 Постановления отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

При этом необходимо отметить, что в настоящее время разрешение на строительство фактически является единственным документом, необходимым для строительства объекта индивидуального жилищного строительства. Так, в соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ экспертиза проектной документации не проводится в отношении проектной документации на строительство от-

дельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи. В соответствии с ч. 4. ст. 8 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» до 1 марта 2015 года не требовалось получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

Таким образом, полагаем, что факт получения разрешения на строительство является единственным обстоятельством, которое может свидетельствовать о принятии собственником объекта индивидуального жилищного строительства, права на который были зарегистрированы в упрощенном порядке, мер к легализации самовольной постройки. Следовательно, положения Постановления могут быть истолкованы таким образом, что регистрация права собственности гражданина на объект индивидуального жилищного строительства не будет препятствовать признанию данного объекта самовольной постройкой и дальнейшему его сносу.

Специальный порядок

Вместе с тем, по нашему мнению, подобное толкование будет противоречить цели внесения упрощенного порядка регистрации прав в действующее законодательство РФ и задачам, поставленным Президентом РФ.

Согласно п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В соответствии с п. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть

признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Указанная выше норма Закона № 122-ФЗ предусматривает возможность регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства в случаях, когда разрешительная документация на строительство такого объекта не оформлялась в установленном законодательством РФ порядке, что, как нам кажется, позволяет рассматривать ее как особый, административный порядок легализации самовольной постройки.

Полагаем, что указанный выше порядок должен рассматриваться как специальный по отношению к общим правилам, установленным ст. 222 ГК РФ. Таким образом, с момента государственной регистрации права лица, осуществленной в порядке, предусмотренном ст. 25.1 Закона № 122-ФЗ, самовольная постройка должна считаться надлежаще легализованной.

При этом в соответствии с абз. 2 п. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В связи с этим, если легализованная постройка нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан, регистрация права на такую постройку, по нашему мнению, должна рассматриваться как злоупотребление правом по смыслу ст. 10 ГК РФ и, следовательно, факт такой государственной регистрации не будет препятствовать заявлению иска о сносе данной постройки.

В этом случае, принимая во внимание презумпцию добросовестности участников гражданского оборота, предусмотренную п. 5 ст. 10 ГК РФ, лицо, обратившееся с иском о сносе постройки, должно доказать факт нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц либо факт создания постройкой угрозы жизни и здоровью граждан. 🐘

