

Новации в сфере легализации самовольной постройки

(Оглоблина Екатерина Николаевна, юрист юридической компании «Princeps Consulting Group»)

Вопросы, связанные с узаконением прав на самовольную постройку, представляют собой высокую актуальность. Данный факт объясняется, прежде всего, огромным количеством судебных споров, в которых лица, фактически владеющие подобными постройками, но не имеющие законных прав, пытаются «спасти» строения и сооружения от возможного сноса и в судебном порядке легализовать их.

Для начала необходимо определиться, что законодатель понимает под самовольной постройкой, а также разобраться в основаниях приобретения права собственности на них.

Согласно пункту 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) (в редакции до 1 сентября 2015 г.) 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 пунктом 2 статьи 222 лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности.

С 01 сентября 2006 года право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях и в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Таким образом, законодатель в статье 222 ГК РФ (в редакции до 1 сентября 2015 года) установил признаки самовольной постройки. Отметим, что для отнесения её к таковой требуется наличие **хотя бы одного** из этих признаков:

1. постройка должна быть возведена на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке;
2. отсутствие необходимых разрешений;
3. существенное нарушение градостроительных и строительных норм и правил.

В законодательстве и судебной практике сложились основания, по которым лицо может в судебном порядке легализовать самовольную постройку. Для этого, она **должна одновременно удовлетворять следующим условиям:**

- 1) самовольная постройка должна находиться на земельном участке, принадлежащем лицу на праве собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании;
- 2) самовольная постройка не должна создавать угрозу жизни и здоровью граждан;
- 3) самовольная постройка не должна нарушать права и законные интересы других лиц;
- 4) должны присутствовать попытки легализации постройки.

Настоящим прецедентом в спорах о приобретении права собственности на самовольную постройку, обозначившим направление в рассмотрении аналогичных споров в отношении физических и юридических лиц на 2015 год, стало Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ от 8 июля 2014 года № 19-КГ14-6, включенное в Обзор судебной практики Верховного суда от 24 декабря 2014 года.

Администрация обратилась в суд с иском о признании жилого дома, возведенного ответчиком, самовольной постройкой. У ответчика отсутствовало разрешение на строительство, а также он не заявлял встречные требования о приобретения права собственности. Данные основания и были положено истцом в обосновании своих требований. Суд первой инстанции исковые требования удовлетворил, признал сооружение самовольной постройкой и обязал ответчика снести дом. Апелляционная инстанция решение суда первой инстанции оставила без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам верховного суда сделала иные выводы:

1) возможность сноса самовольной постройки связывается не с формальным соблюдением требований о получении разрешения на строительство, а с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использовать такую постройку в виду её несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц. При этом суду также надлежит установить, имелись ли у лица, осуществившего самовольное строительство, препятствия к получению разрешения на возведение такого строения. В случае, если такие препятствия отсутствовали, решение о сносе постройки будет основываться лишь на формальном подходе суда к разрешению спора, не основанном на полном и всестороннем исследовании обстоятельств, имеющих значение для дела.

Таким образом, формальный подход при разрешении подобных споров не допустим, и один лишь факт отсутствия разрешительных документов не может являться основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований.

2) ответчик не обязан обращаться с встречным иском о сохранении постройки, это лишь его право, но не обязанность.

В этом выводе выражается принцип диспозитивности гражданского процесса.

Данное Определение носило важный преюдициальный характер, поскольку закрепляла новую возможность для сохранения самовольных построек, однако данные тенденции действовали до 1 сентября 2015 года.

С 1 сентября 2015 года вступает в силу Федеральный закон от 13.07.2015 N 258-ФЗ, который вводит в ГК РФ новую редакцию статьи 222, усложняющую процесс приобретения право собственности на самовольную постройку и сохранение таких построек.

Новации в сфере легализации самовольной постройки заключаются в следующем:

1) Вместо «существенного нарушения градостроительных и строительных норм и правил» теперь присутствует просто **нарушение** указанных норм и правил.

Данная новелла несет в себе повышение риска признания построек самовольными, и как следствие, высокую вероятность их сноса.

2) Возрастает количество условий, предусматривающих возможность обращения в суд, с целью легализации самовольной постройки. Помимо вышеперечисленного должны быть соблюдены следующие условия:

- лицо, осуществившее постройку, должно иметь права, в отношении земельного участка допускающие строительство на нем данного объекта;

- на день обращения в суд постройка должна соответствовать параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах.

Таким образом, перспективы признания права собственности на самовольную постройку еще более снижаются. **По сути, на день обращения в суд, должны быть собраны такие документы, по которым можно было бы не считать постройку самовольной.**

3) Впервые в российском законодательстве установлена возможность внесудебного сноса самовольной постройки - в административном порядке, на основании решения органа местного самоуправления городского округа муниципального района, в следующих случаях: отсутствует разрешение на строительство и земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий (за исключением зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации) или на территории общего пользования либо в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения.

Таким образом, прослеживается общая тенденция усложнения и без того сложной процедуры приобретения права собственности на самовольную постройку, а также повышение рисков сноса подобных построек, что безусловно является плохой новостью для застройщиков. Будем следить за реакцией судов на законодательные новеллы.