

ПРАВИЛА ИГРЫ

арбитраж

Отстроиться легче, чем судиться

Алексей Миронов. ЗАО «Содружество», широко известное на рынке малоэтажного строительства региона, может лишиться своей производственной площадки на Ижорских заводах.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области отказал ЗАО «Содружество» в иске о признании права собственности на объекты недвижимости на территории промышленной площадки «Ижорские заводы».

По данным «Содружества», в момент приобретения права собственности на спорные объекты недвижимости степень готовности помещений составляла 99% и 98%. Ижорский завод начал строительство за 30 лет до продажи на основании решения исполкома от 1972 года. Здания строились государством по нормам, действовавшим на тот момент. Однако за два десятилетия объекты закончены не были. Затем наступил экономический кризис, и законсервированные объекты попали в программу приватизации.

Компания в августе 2003 года приобрела недостроенный цех, завершила его возведение и открыла производство. «После приобретения недвижимости ЗАО "Содружество" был произведен комплекс работ по доведению строительства до 100-процентной готовности, восстановлено кровельное покрытие. Но никакого изменения существующих внутренних и внешних границ здания не было», — отмечают в компании.

В настоящее время это двухэтажное здание, где на первом этаже расположен инструментальный цех площадью 4,5 тыс. кв. м, а на втором — административно-бытовой корпус площадью 1,16 тыс. кв. м. Проблема в том, что разрешение на реконструкцию объекта своевременно получено не было.

Очевидно, что ситуация никому не мешала. Территория, на которой стоит корпус, используется «Содружеством» на основании договора аренды земельного участка с ОАО «Фирма Изотерм», ОАО «Ижорские заводы» и ЗАО «Транскат». Однако производственный корпус узаконить не удалось.

Юристы ЗАО «Содружество» прокомментировали ситуацию так: «Начиная с 2004 года и вплоть до подачи искового заявления компания предпринимала всевозможные попытки легализовать существующую постройку различными способами, о чем свидетельствует длительная переписка застройщика с госорганами. Однако с начала 70-х годов законодательство и строительные нормы неоднократно менялись. Поэтому остался один путь защиты прав собственности — обращение в суд».

Арбитраж указал, что по закону «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» строительство и реконструкция объек-



ДОМА КОМПАНИИ «СОДРУЖЕСТВО» ХОРОШО ИЗВЕСТНЫ НА ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ

тов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство. Компании «Содружество» в данном случае требовалось представить суду доказательства обращения за таким разрешением. В решении суда отмечается, что это не было сделано. Поэтому арбитраж классифицировал объект в нынешнем виде как самовольную постройку.

Адвокат Санкт-Петербургского адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры» Антон Алексеев прокомментировал ситуацию следующим образом: «Строительство признается самовольным в случае, если оно осуществляется на не отведенном для этих целей земельном участке, либо без необходимых разрешений, либо с существенным нарушением строительных норм и правил».

В решении по делу о постройке цеха в Колпине арбитраж указал, что, рассматривая иски о признании права собственности на подобные объекты, необходимо проверить, допущены ли при их возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд вправе назначить экспертизу. Однако истец с ходатайством о назначении такой экспертизы почему-то не вышел. Суд должен был установить,

не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц. В принципе легализация ее возможна, если единственная помеха — отсутствие формального разрешения на строительство либо акта на ввод в эксплуатацию и при этом владелец хотя бы пытался получить эти документы. Но в данном случае, счел суд, это не доказано.

По данным сайта группы компаний «Содружество», на промышленной площадке Ижорских заводов с 2005 года действует высокотехнологичный завод по производству быстровозводимых панельно-каркасных домов коттеджного типа под торговой маркой «Haus-Konzept Содружество».

Помещения, судьба которых разбиралась в процессе, — не единственные площади на территории Ижорских заводов, принадлежащие ЗАО «Содружество». Основное производство располагается по адресу: г. Колпино, Ижорский завод, 39, лит. БУ.

Антон Алексеев уверен: «Популярность споров о признании прав на самовольную постройку пошла на спад после 2006 года. Тогда из Гражданского кодекса Российской Федерации были исключены положения, позволявшие признавать право собственности на недви-

жимость, построенную на чужом земельном участке, при его последующем предоставлении самовольному строителю в аренду. Кроме того, в подобных случаях иногда остается возможность признать проведенные работы не реконструкцией, а ремонтом и избежать применения норм о самовольной постройке». Он напомнил, что в 2010 году появились руководящие разъяснения Высшего арбитражного суда РФ о защите права собственности и о самовольной постройке, после чего многие спорные вопросы были сняты. В частности, стало понятно, какие правила применяются к реконструкции объектов.

Юристы отмечают, что дальнейшая судьба реконструированных зданий, которые не удалось узаконить, зависит от желаний участников спора и от фактической возможности привести здания в первоначальное состояние.

По закону ситуация может решиться несколькими способами. Во-первых, ЗАО «Содружество» могут обязать привести здание в первоначальное состояние с сохранением прав собственности. Другой вариант — полный снос объекта по иску, который может подать довольно широкий круг лиц. Наконец, возможно признание права собственности за собственником земельного участка с возмещением

стоимости построек в пользу ЗАО «Содружество». «Необходимо, впрочем, иметь в виду, что как раз в последнем случае нужно будет удостоверить в соответствии с требованиями безопасности», — отмечает г-н Алексеев.

В ходе рассмотрения судебного иска ЗАО «Содружество» самостоятельно провело строительную техническую экспертизу в специализированной организации, помещения отвечают требованиям безопасности и не создают угрозу жизни и здоровью граждан, подчеркивают в компании.

Согласно требованиям Градостроительного кодекса РФ, обязательным условием для выдачи разрешения на строительство является наличие градостроительного плана, подготовленного на основании утвержденного проекта планировки и градостроительного регламента территории. Заказчиком разработки документации по планировке территории производственной зоны «Ижорские заводы», по объяснениям КГА Санкт-Петербурга, полученным «Содружеством», выступает комитет экономического развития, промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга. Однако начиная с 2007 года и по настоящее время проект планировки и проект межевания данной территории не разработан и не утвержден, что делает невозможным ввод объекта в эксплуатацию в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке.

Земельный участок, на котором расположены спорные объекты недвижимости, находится в долгосрочной аренде (49 лет). А по постановлению пленума Верховного суда РФ № 10 и пленума Высшего арбитражного суда РФ № 22 от 29.04.2010 признание права собственности на самовольную постройку возможно лишь при условии, что земельный участок принадлежит застройщику на праве собственности.

В ЗАО «Содружество» считают, что такая трактовка нарушает права компании, так как при реконструкции объектов недвижимости архитектурные, конструктивные и технологические части помещения — общая площадь и наружные границы помещений — остались неизменными, спорный объект не нарушает права и законные интересы других лиц, в том числе собственника земельного участка (КУГИ).

«ЗАО "Содружество" намерено обжаловать решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области с дальнейшим обращением в Конституционный суд РФ», — пояснили нашей газете.