



ИЮЛЬ 2015

Новые положения о самовольной постройке

Принят федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 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». Изменения, вводимые указанным законом, вступают в силу с 1 сентября 2015 года.

Законом вносятся следующие существенные изменения в положения ГК РФ о самовольной постройке:

1. Расширяется понятие самовольной постройки, содержащееся в п. 1 ст. 222 ГК РФ.

В частности, новая редакция указанной нормы допускает отнесение к самовольным постройкам также и «другого строения», а указание на то, что таким объектом может быть только недвижимое имущество исключено.

Комментарий: Полагаем, что отнесение к самовольным постройкам объектов, не являющихся недвижимостью, может повлечь увеличение количества проверок соблюдения требований законодательства уполномоченными органами власти, а также количества обращений в суд с исками о сносе самовольных построек.

2. В квалификацию самовольной постройки добавлено то, что такая постройка создается на не предоставленном в установленном порядке земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта.

Комментарий: Новая редакция конкретизирует формулировку, содержащуюся в действующей редакции п. 1 ст. 222 ГК РФ о том, что самовольная постройка – это имущество «созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей».

3. Из квалификации самовольной постройки исчезло указание на то, что она должна быть создана с **существенным** нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Комментарий: Такое изменение существенно расширяет сферу действия нормы, содержащейся в п. 1 ст. 222 ГК РФ, поскольку для отнесения постройки к самовольной теперь достаточно выявления любых нарушений градостроительных и строительных норм и правил без необходимости доказывания существенности таких нарушений.

4. Сужаются и конкретизируются условия, при которых право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок.



При этом есть указание на то, что такие условия **должны быть соблюдены одновременно**:

- если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;
- если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;
- если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Комментарий: По сути, законом обобщены подходы, сформированные многолетней судебной практикой рассмотрения споров, связанных с самовольными постройками. Между тем, такая конкретизация условий и закрепление их в законе значительно снижает возможности допущений при рассмотрении судами дел о признании права собственности на постройку если одно из условий не соблюдено.

В качестве рекомендации отметим, что для усиления позиции в рамках признания права собственности на постройку необходимо тщательно подходить к обоснованию наличия иных документов, помимо проектов планировки территорий и правил землепользования и застройки, в которых могут содержаться параметры строительства, которым соответствует постройка. Кроме того, наличие в материалах дела экспертного заключения, подтверждающего, что сохранение постройки не нарушает права иных лиц и не создает угрозы их жизни и здоровью, будет являться доказательством соблюдения одного из условий.

Также отметим, что законом не расширен перечень лиц, за которыми может быть признано право собственности на самовольную постройку.

5. Кроме изложенных выше нововведений, ст. 222 ГК РФ дополнена п. 4, который наделяет органы местного самоуправления правом самостоятельно принимать решения о сносе самовольной постройки в определенных случаях.

В частности, в случаях если земельный участок, на котором возведена постройка, расположен в зоне с особыми условиями использования территории или на территории общего пользования. Также в законе закреплен порядок принятия таких решений. Необходимо отметить, однако, что законом не предусмотрено право органов местного самоуправления принимать решения о сохранении самовольной постройки.

Комментарий: При обжаловании решений органов местного самоуправления о сносе самовольной постройки рекомендуем обращать особое внимание на подготовку надлежащих доказательств, свидетельствующих о том, что земельный участок, на котором расположена самовольная постройка, не относится к земельным участкам, в отношении которых органы местного самоуправления имеют право принимать самостоятельные решения.

Авторы: партнер Елена Гаверилина, старший юрист Юлия Филаткина



Ключевые контакты



Елена ГАВРИЛИНА

Партнер практики недвижимости и
строительства (Москва)
+7 (495) 935 8010
elena_gavrilina@epam.ru



Юлия ФИЛАТКИНА

Старший юрист практики недвижимости и
строительства (Москва)
+7 (495) 935 8010
julia_filatkina@epam.ru

Подписка и отказ от подписки

Данный документ подготовлен в информационных и образовательных целях и не является юридической консультацией или заключением. Бюро не несет ответственности за неблагоприятные последствия использования бюллетеня любыми лицами.

Вы получили эту информацию, так как данная тематика может представлять для вас интерес. Если данная информация была направлена вам по ошибке, приносим наши извинения и просим направить отказ от рассылки.

Чтобы отказаться от получения рассылок «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», пожалуйста, ответьте на это письмо с темой [Unsubscribe](#).

Для включения нового адресата в число получателей рассылки необходимо ответить на это письмо с темой [Subscribe](#).