



АВГУСТ 2018

Снести нельзя признать право собственности: новые правила регулирования отношений по самовольному строительству

3 августа 2018 года Президент Российской Федерации подписал Федеральный закон № 339-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» в части уточнения положений о самовольных постройках (далее – «Закон»).

Нововведения во многом закрепляют достижения судебной практики последних лет и направлены на стимулирование добросовестного поведения участников отношений и «легализацию» объектов самовольного строительства в случаях, когда это не нарушает права третьих лиц и общественные интересы.

Основные новеллы Закона состоят в следующем:

1. Фактически вводится фигура добросовестного застройщика.

Если лицо не знало и не могло знать о действии установленных законом ограничений по использованию земельного участка, то принадлежащая ему постройка, возведенная с нарушением таких ограничений, не является самовольной. Такое лицо в тексте Закона прямо именуется собственником соответствующего объекта, а не «лицом, осуществившим самовольную постройку».

2. Вводится механизм приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями.

Раньше закон предусматривал два варианта судьбы самовольной постройки: снос или признание права за лицом, имеющим титул на земельный участок. В то же время на практике встречались ситуации, в которых суд не считал справедливым принять ни решение о сносе, ни решение о признании права собственности на самовольную постройку, и отказывал в удовлетворении обоих – основного и встречного требований, «подвешивая» ситуацию.

Закон предусматривает возможность принятия судом (или в установленных случаях органом местного самоуправления) решения о приведении постройки в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом («установленные требования»).

Таким образом, законодательно вводится ещё одно основание для легализации постройки – исполнение решения о приведении в соответствие с установленными требованиями (п. 3² ст. 222 ГК РФ в новой редакции).



Кроме того, приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями является новым основанием для признания права собственности на нее по иску собственника земельного участка или лица, владеющего участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения.

3. Закреплен исчерпывающий перечень случаев, когда решение о сносе или решение о приведении в соответствие с установленными требованиями принимается органами местного самоуправления.

Законодатель модифицирует систему оснований для принятия решения о сносе в отношении самовольных построек, в целом сужая сферу «административного сноса». Так, органом местного самоуправления может быть принято:

- (1) решение о сносе в случае:
 - (а) возведения постройки при отсутствии необходимых в соответствии с законом правоустанавливающих документов;
 - (б) возведения постройки с нарушением вида разрешенного использования (далее – «ВРИ») на земельном участке, расположенном в границах территории общего пользования;
- (2) решение о сносе или о приведении в соответствие с установленными требованиями в случае возведения постройки с нарушением ВРИ земельного участка, расположенного в границах зоны с особыми условиями использования территории, режим которой не допускает такого строительства, или в случае отсутствия разрешения на строительство.

Важно отметить, что законодатель выводит из-под действия административного порядка принятия решения следующие объекты:

- (1) постройки, расположенные на земельных участках, находящихся в частной собственности, кроме случаев, когда сохранение таких построек создает угрозу жизни и здоровью граждан;
- (2) объекты, права на которые уже зарегистрированы в ЕГРН и/или признаны судом либо по которым ранее судом было отказано в сносе;
- (3) объекты, созданные до 14.05.1998, которые могут быть признаны самовольной постройкой в связи с отсутствием разрешения на строительство;
- (4) объекты, построенные до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации;
- (5) многоквартирные, жилые или садовые дома, а также созданные до 01.01.2019 на дачных и садовых участках жилые дома и жилые строения.

Вместе с положением о невозможности принятия решения о сносе или о приведении в соответствие с установленными требованиями объектов индивидуального жилищного строительства, введенным п. 3, 4 ст. 22 Федерального закона от 30.11.1994 № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» в редакции Закона, такие законодательные ограничения представляются особенно важными в связи с появлением новой санкции в виде принудительного изъятия земельного участка и возможным появлением административного штрафа (Законопроект № 301854-7, принятый в первом чтении в Государственной Думе Российской Федерации).

4. Устанавливается возможность изъятия земельного участка, если в отношении самовольной постройки на нём не выполнены обязанности по её сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями.

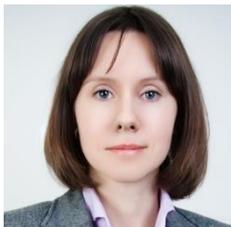
Принципиально новое положение Закона позволяет в принудительном порядке изъять земельный участок у собственника. Такая санкция применяется в случае, если на земельном участке располагается самовольная постройка, в отношении которой было принято (как в судебном, так и в административном порядке) решение о сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями, и соответствующее решение не было исполнено.



При этом из суммы компенсации за изъятие земельного участка вычитаются, помимо прочего, затраты на выполнение работ по сносу или приведению в соответствие.

Авторы: партнер Елена Гаврилина, старший юрист Антон Алексеев, стажер адвоката Владислав Мальцев.

Контакты



Елена ГАВРИЛИНА

Партнер

elena_gavrilina@epam.ru

Тел.: +7 (495) 935 8010



Антон АЛЕКСЕЕВ

Старший юрист

anton_alekseev@epam.ru

Тел.: +7 (495) 935 8010

Данный материал подготовлен исключительно в информационных и/или образовательных целях и не является юридической консультацией или заключением. «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», его руководство, адвокаты и сотрудники не могут гарантировать применимость такой информации для Ваших целей и не несут ответственности за Ваши решения и связанные с ними возможные прямые или косвенные потери и/или ущерб, возникшие в результате использования содержащейся в данных материалах информации или какой-либо ее части.

Управление подпиской

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**.