Верховный суд прояснил правила сноса самостроя

Наличие регистрации права собственности на объект недвижимости не защитит от его ликвидации

Верховный суд (ВС) разъяснил особенности рассмотрения дел, связанных с самовольным строительством: президиум ВС обобщил судебную практику и утвердил новый обзор, в котором разъясняет, в каких случаях постройка не подлежит сносу и как получить признание права на собственность.

ВС указывает, что в случае, если объект возведен с нарушением, указанным в п. 1 ст. 222 ГК, наличие регистрации права собственности не спасает его от признания самовольной постройкой. При этом суд отмечает, что снос такого сооружения является крайней мерой гражданско-правовой ответственности.

Например, если суд придет к выводу, что установленные нарушения не создают угрозу жизни и здоровью граждан, а также не нарушают интересы третьих лиц, то их можно признать незначительными. «Устранение последствий нарушений должно быть соразмерно самому нарушению, не должно создавать дисбаланса между публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков», – считает ВС.

Кроме того, в документе говорится, что понятие «самовольная постройка» в контексте положений ст. 222 ГК распространяется на объекты недвижимости, не являющиеся индивидуальными жилыми домами с 1 января 1995 г., и указанная норма применяется к гражданским правоотношениям, возникшим после ее введения в действие. Следовательно, строения и сооружения нежилого назначения, построенные до 1 января 1995 г., в силу закона не могут быть признаны самовольными постройками.

Суд напомнил, что отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку и для согласия на ее снос, если отсутствуют иные препятствия для сохранения постройки. Таким образом, согласно позиции ВС, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению, если единственным признаком самовольной постройки является отсутствие разрешения на строительство, к получению которого лицо, создавшее самовольную постройку, принимало надлежащие меры.

«В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан», – подчеркивает суд. Отказать в признании права собственности на

самовольную постройку (ст. 10 ГК) суд может, если будет установлено недобросовестное поведение застройщика, который обращается в уполномоченный орган за выдачей разрешения на строительство лишь для вида – понимая, что к его заявлению не приложены требуемые документы.

В случае легализации самостроя, как отметил ВС, согласно п. 1 и 3 ст. 222 ГК право собственности на самовольную постройку признается за лицом, владеющим на определенном праве земельным участком, на котором расположен этот объект. Супруги же, как следует из позиции ВС, имеют равные права на совместно нажитое имущество, включая имущество, созданное в результате реконструкции принадлежащего одному из них недвижимого имущества, повлекшей значительное увеличение его стоимости. «Иное противоречило бы существу семейных отношений», – отмечает суд.

«Законодатель, действительно, дает возможность легализации самовольных построек, возведенных с нарушением законодательства, но в то же время дает четкое определение для того, чтобы легализация самовольных построек не стала альтернативой получению права собственности, и в связи с этим вводит ряд ограничений», – заявил «Ведомостям» адвокат, управляющий партнер AVG Legal Алексей Гавришев. Адвокат убежден, что суд будет очень внимательно проверять, принимались ли какие-нибудь меры к легализации постройки.

«Была ли попытка получить разрешение, если не была, то с чем она связана, и только в случае объективности вот этих обстоятельств суд может использовать признание в судебном порядке прав собственности, но использовать этот порядок только в качестве исключительного», – отметил юрист. «Надо понимать, что суд очень внимательно борется с тем, чтобы люди не пытались использовать судебный порядок как упрощенную процедуру для получения прав на ненадлежащие объекты», – заключил он.