

# ЮРИСТ

ЭЖ NON rex<sup>est</sup> lex,<sup>est</sup> LEX<sup>est</sup> REX

№ 14 (817), апрель 2014

...Поскольку в законе не указано, что соглашение о разделе общего имущества супругов должно быть составлено в строго определенной форме, оно может содержаться в любом документе при условии, что из его содержания усматривается согласованная действительная воля супругов на раздел их общего имущества.

Стр. 12 >>>



Причины, по которым имеется несколько договоров цессии в отношении одного и того же долга, могут быть различными. Иногда cedent намеренно заключает несколько договоров, например для того, чтобы несколько раз получить денежные средства за уступаемые права требования...

Стр. 10 >>>

Заявляя требования о снижении размера алиментов, выплачиваемых на содержание первых детей, отцы-должники, как правило, ссылаются на наличие у них либо вторых детей, либо на факт выплаты алиментов на содержание вторых детей. Суды часто критически относятся к подобным обоснованиям истцов...

Стр. 13 >>>

## ВЕРХОВНЫЙ СУД О САМОВОЛЬНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Президиум Верховного Суда РФ 19.03.2014 утвердил Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (далее – Обзор). Проанализируем наиболее значимые для практикующих юристов положения Обзора.

**Максим ГРИГОРЬЕВ,**  
управляющий Южной дирекцией  
юридической фирмы VEGAS LEX

**Непредставление документов, свидетельствующих о принятии лицом, создавшим самовольную постройку, мер к получению разрешений на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию, является основанием для оставления искового заявления о признании права собственности на самовольную постройку без движения.** ВС РФ разъяснил, что признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд, по какой-либо независящей от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости в нормативно установленном порядке в сфере градостроительной деятельности и использования земель.

При этом ВС РФ указал, что такой иск не может быть использован для упрощения регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости в целях обхода норм специального законодательства, предусматривающего разрешительный порядок создания и ввода в гражданский оборот новых недвижимых вещей.

Согласно п. 26 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» отсутствие разрешения на строительство само по себе не является основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого документа (документов).

Поэтому в случае отсутствия в приложенных к исковому заявлению материалов, подтверждающих принятие надлежащих мер к легализации самовольной постройки, например к получению указанного выше разрешения и (или) акта, сведений о причинах отказа уполномоченного органа в выдаче названных документов суд не может сделать вывод о наличии нарушения либо угрозы нарушения прав, свобод или законных интересов лица, обращающегося в суд, что

является обязательным условием для реализации права на судебную защиту (ч. 1 ст. 3 и ч. 1 ст. 4 ГПК РФ). В соответствии со ст. 131, 132, 136 ГПК РФ это должно рассматриваться как основание для оставления заявления без движения и предоставления истцу разумного срока для исправления описанных недостатков.

**Право собственности на самовольное строение, возведенное гражданином без необходимых разрешений на арендованном им земельном участке, может быть признано при определенных условиях.** Такими условиями являются предоставление участка в аренду именно для строительства соответствующего объекта недвижимости, отсутствие существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил и если сохранение спорного строения не нарушает прав и законных интересов других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Напомним, что арбитражные суды отказались от практики признания права собственности на самовольную постройку за арендатором земельного участка, руководствуясь буквальным прочтением титулов, позволяющих в соответствии со ст. 222 ГК РФ претендовать на удовлетворение такого иска о признании права. Однако Президиум ВС РФ применил для обоснования своей позиции системное толкование гражданских и земельных норм и исходил из следующего.

Одним из критериев самовольности постройки в силу п. 1 ст. 222 ГК РФ является возведение объекта недвижимости на земельном участке, не отведенном для этих целей, в порядке, установленном правовыми актами. При этом в соответствии с п. 3 названной статьи право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена застройка.

Согласно взаимосвязанным положениям подп. 2 п. 1 ст. 40 и п. 1 ст. 41 ЗК РФ арендатор земельного участка имеет право возводить здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением арендованного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Возможность предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду для жилищного строительства предусмотрена ст. 301 ЗК РФ.



При определенных условиях можно признать право собственности на самовольную постройку

В силу п. 1 ст. 615 ГК РФ использование арендованного имущества, в том числе земельного участка, должно осуществляться арендатором в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Из системного толкования вышеприведенных норм следует, что право собственности на самовольную постройку, возведенную лицом без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен ему по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости, может быть признано, если таковое строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил и если его сохранение не нарушает прав и охраняемых законом интересов других лиц, не создает угрозы жизни и здоровью граждан.

При этом помимо требований, установленных п. 3 ст. 222 ГК РФ, необходимо учитывать условия договора аренды.

В случае если участок предоставлен в аренду для возведения временных строений либо легковозводимых конструкций, основания для признания права собственности на фактически возведенное строение капитального типа отсутствуют. При заключении договора аренды собственник должен вполне определенно выразить свою волю на предоставление земельного участ-

ка в аренду для возведения строения конкретного типа.

**Действующим законодательством не предусмотрена возможность признания права собственности на часть объекта самовольной постройки.** При рассмотрении вопроса о возможности признания права собственности на часть объекта самовольного строительства (например, на гаражный бокс, расположенный в составе гаражного комплекса кооператива, если земельный участок под строительство выделялся гаражно-строительному кооперативу, однако во введении в эксплуатацию комплекса отказано по причине его возведения с нарушением установленных законом градостроительных, строительных и иных норм и правил) Президиум ВС РФ признал правильной позицию судов, которые исходят из того, что отсутствуют законные основания для признания права собственности на часть объекта, возведенного с нарушением установленных законом норм и правил и являющегося самовольной постройкой.

**В случае самовольной постройки дополнительных помещений к первоначальному объекту недвижимости право собственника может быть защищено путем признания этого права в целом на объект собственности в реконструированном виде, а не на пристройку к первоначальному объекту**

**недвижимости.** Президиум ВС РФ указал, что при рассмотрении споров, вытекающих из самовольной реконструкции помещений и строений, необходимо иметь в виду, что понятие реконструкции сформулировано в п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ.

Реконструкция – это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Необходимо учитывать, что реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ, тогда как возможность перепланировки и переустройства жилого помещения предусмотрена ЖК РФ.

Положения ст. 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект, и не применяются в случае перепланировки, переустройства (переоборудования) жилого помещения. ➤

### ПРЕСС-РЕЛИЗ

#### Международная конференция «Управление строительно-инвестиционными проектами»

В Москве 21 апреля пройдет практическая международная конференция по управлению проектами в строительстве. Участники получат возможность ознакомиться с

кейсамы крупнейших проектов от спикеров-практиков из «Олимпстрой», «Базовый Элемент», «Мостотрест», «ЕВРАЗ Украина».

В программе:  
• Российский и международный опыт управления строительно-инвестиционными проектами.

• Stakeholders management. Особенности реализации проектов с участием международных стейкхолдеров.

• Варианты контрактных систем в инвестиционных проектах. ЕРС, ЕРСМ и РМС в России.

• Стоимостной инжиниринг. Сметы и другие инструменты управления.

• Особенности IT-составляющей для интеграции различных областей инвестиционных строительных проектов.

• Актуальные проблемы ценообразования в российских ЕРСМ-

контрактах.

• Календарно-сетевое планирование. Выбор оптимального уровня детализации.

• Вечерний дискуссионный клуб. Управление конфликтами интересов: заказчик – ген. подрядчик, проектировщик – строитель.

Свое участие в пленарном заседании подтвердила С. Бачурина – д. э. н., помощник депутата Госдумы В. Ресина, ответственный

секретарь Экспертного совета по градостроительной деятельности при Комитете Госдумы по земельным отношениям и строительству, профессор, профессор РЭУ им. Г.В. Плеханова. Специальный гостем конференции Том Дендженис (Synchro) поделился своим международным опытом управления крупными проектами капитального строительства на примере нескольких кейсов.