

# ЗАКОННЫЙ «САМОСТРОЙ»:

Президиум ВАС РФ разъяснил порядок регистрации права собственности на постройки, возведенные до 1995 г.

Постановление Президиума ВАС РФ № 5698/12 от 25.09.2012 (опубликовано на сайте ВАС 28.11.2012)



Ситуация, когда компания в числе прочего имущества владеет объектами недвижимости, построенными хозяйственным способом до 1995 г., сегодня не является редкостью. Зачастую такие постройки используются без каких-либо правоустанавливающих документов, права на них не зарегистрированы в ЕГРП. Это фактически означает невозможность оборота таких объектов, влечет дополнительные сложности при оформлении или переоформлении прав на земельные участки.

В постановлении 24.01.2012 № 12048/11 Президиум ВАС РФ разъяснил, что здания, строения и сооружения нежилого назначения, построенные до 01.01.1995, в силу закона не могут быть признаны самовольными постройками и снесены на этом основании. Однако, исключив возможность сноса таких построек на основании ст. 222 ГК РФ, Президиум не дал ответа на вопрос, каким образом оформить права на них и ввести в оборот.

Один из возможных вариантов был предложен Президиумом ВАС РФ в постановлении № 238/12 от 05.06.2012: ВАС еще раз подтвердил, что нежилые объекты, построенные до 01.01.1995, не могут быть признаны самовольными постройками, и права на них могут быть признаны на основании п. 1 ст. 234 ГК РФ (в силу приобретательной давности). Но что делать, если после создания такой объект переходил от одного владельца к другому в отсутствие правопреемства (нередко при продаже имущественных комплексов, права на которые оформлены и зарегистрированы надлежащим образом, такого рода неоформленные постройки передавались по факту, «в нагрузку» к основным объектам, составляющим предмет сделки)?

В постановлении № 5698/12 от 25.09.2012 Президиум ВАС РФ разъяснил, что право собственности на построенные хозяйственным способом до 01.01.1995 объекты недвижимости возникает у построившего их лица в силу создания и считается ранее возникшим

правом по смыслу п. 1 ст. 6 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». При желании зарегистрировать право собственности в ЕГРП собственник такого объекта должен обратиться в регистрирующий орган, а в случае отказа в регистрации – оспорить этот отказ в суде.

Таким образом, у владельцев объектов, созданных хозяйственным способом до 1995 г., существует два пути оформления прав на такие объекты:

- признание права в силу приобретательной давности (если соблюдены все условия, предусмотренные в ст. 234 ГК РФ) на основании постановления Президиума ВАС РФ № 238/12 от 05.06.2012;
- оспаривание отказа регистрирующего органа в регистрации ранее возникшего права на основании постановления Президиума ВАС РФ № 5698/12 от 25.09.2012.

Как в том, так и в другом случае необходимо обращать внимание на представление доказательств соответствия построенных объектов строительным, санитарным, пожарным и др. нормам и правилам.

Оба постановления Президиума ВАС РФ (№ 5698/12 от 25.09.2012 и № 238/12 от 05.06.2012) содержат оговорки о возможности пересмотра вступивших в законную силу судебных актов по делам со схожими фактическими обстоятельствами. С учетом этого у владельцев построенных до 1995 г. объектов, права на которые не зарегистрированы в ЕГРП ввиду отсутствия правоустанавливающих документов (в т.ч. разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию), есть шанс попытаться легализовать такие объекты даже в том случае, если ранее они уже обращались в суд с соответствующим требованием, в удовлетворении которого было отказано.

## КОНТАКТЫ



ИГОРЬ  
ЧУМАЧЕНКО

партнер, руководитель  
практики «Недвижимость.  
Земля. Строительство»

[Chumachenko@vegaslex.ru](mailto:Chumachenko@vegaslex.ru)



НИКОЛАЙ  
АНДРИАНОВ

старший юрист  
Практики «Недвижимость.  
Земля. Строительство»

[Andrianov@vegaslex.ru](mailto:Andrianov@vegaslex.ru)

Подробную информацию о продуктах и услугах VEGAS LEX можете узнать на [www.vegaslex.ru](http://www.vegaslex.ru).

В данном выпуске проведен обзор последней практики Президиума ВАС РФ по вопросам применения норм законодательства. К изложенному материалу следует относиться как к информации для сведения, а не как к профессиональной рекомендации.

VEGAS LEX рекомендует обратиться за профессиональной консультацией по любому вопросу.

© Юридическая фирма VEGAS LEX © Юридическая фирма VEGAS LEX



VEGAS LEX – одна из ведущих российских юридических фирм, предоставляющая широкий спектр правовых услуг. Основанная в 1995 году, фирма объединяет более 100 профессионалов, офисы в Москве, Волгограде, Краснодаре и ряд региональных партнеров.

## НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:

- Антимонопольная практика
- Аналитика и нормотворчество
- Государственно-частное партнерство
- Коммерческая практика
- Корпоративная практика
- Международное налогообложение и комплаенс
- Международные проекты
- Налоговая практика
- Недвижимость. Земля. Строительство
- Противодействие внутрикорпоративному мошенничеству
- Разрешение споров
- Технологии и инвестиции
- Энергетическая практика
- GR

## ОТРАСЛИ ЭКОНОМИКИ:

- Авиация
- Инфраструктура и ГЧП
- Машиностроение
- Металлургия
- Нанотехнологии
- Недвижимость
- Недропользование
- Пищевая промышленность
- Страхование
- Строительство
- Телекоммуникации
- Транспорт
- ТЭК
- Фармацевтика
- Финансы
- Химия и нефтехимия

## ПРИЗНАНИЯ И НАГРАДЫ:

- Best Lawyers 2012
- European Legal Experts 2012
- International Financial Law Review 2012
  - ▶ Слияния и поглощения
- Chambers Europe 2012
  - ▶ Государственно-частное партнерство
  - ▶ Антимонопольные вопросы
  - ▶ Разрешение споров
  - ▶ Налоги
  - ▶ Корпоративная практика, M&A
- The Legal 500 Europe, Middle East&Africa 2012
  - ▶ Государственно-частное партнерство
  - ▶ Разрешение споров
  - ▶ Недвижимость
  - ▶ Корпоративная практика, M&A
  - ▶ Налоги
  - ▶ Проекты в энергетике
- Право.Ru-300, 2011
  - ▶ Антимонопольное право
  - ▶ Корпоративное право/слияния и поглощения
  - ▶ Коммерческая недвижимость/строительство
  - ▶ Природные ресурсы/энергетика
  - ▶ Налоговое право
  - ▶ Арбитраж
  - ▶ Трудовое право

## НАШИ КЛИЕНТЫ:

Внешэкономбанк, РусГидро, РОСНАНО, СИТРОНИКС, Газпром нефть, Газпром добыча Астрахань, Мосэнергосбыт, МРСК Центра, МРСК Волги, Белон, ФосАгро АГ, РОСНО, Ильюшин Финанс Ко, Русские фонды, РЕКО-Гарантия, Сан ИнБев, МТС, М.Видео, R-Quadrat, HOCHTIEF, MAN, British Airways, Rockwool, MTD Products

## СОТРУДНИЧЕСТВО:

Министерство экономического развития РФ, Министерство транспорта РФ, Министерство регионального развития РФ, Федеральная антимонопольная служба РФ, Федеральная служба по финансовым рынкам РФ, комитеты Государственной Думы и Совета Федерации, ГК Внешэкономбанк, федеральные агентства (Росморречфлот, Росжелдор, Росавтодор), комитеты по собственности и защите конкуренции, ГЧП и инвестициям РСПП, Комиссия по защите прав инвесторов при НФА, Агентство Стратегических инициатив, и т.д.

### МОСКВА

Тел.: +7 (495) 933 08 00  
Факс: +7 (495) 933 08 02  
vegaslex@vegaslex.ru

### ВОЛГОГРАД

Тел.: +7 (8442) 266 312/313/314/315  
Факс: +7 (8442) 26 63 16  
volgograd@vegaslex.ru

### КРАСНОДАР

Тел.: +7 (861) 274 74 08  
Факс: +7 (861) 274 74 09  
krasnodar@vegaslex.ru