Московская коллегия адвокатов

«Николаев и партнеры»

ПРАКТИЧЕСКИЕ СОВЕТЫ ПО БОРЬБЕ С ИСКАМИ О СНОСЕ САМОВОЛЬНЫХ ПОСТРОЕК НА ОСНОВЕ ДЕЛ 2021-2022 ГГ

Варламова Наталья Игоревна

юрист по гражданским делам
МКА «Николаев и Партнеры»

Правительство Москвы ведет системную работу по выявлению самостроя, наращивая обороты.

Министр Правительства Москвы, руководитель Департамента городского имущества **Гаман Максим Федорович**:

> «В 2021 году вынесено около 450 решений о сносе самовольных построек общей площадью более 320 тысяч квадратных метров. Это на 75 процентов больше, чем в 2020 году. На данный момент в судах разных инстанций находится порядка 2150 дел, связанных с самовольным строительством»

Официальный источник (https://www.mos.ru/news/item/102223073/)

КАК ЗАЩИТИТЬ ПРАВА КЛИЕНТА ПРИ ПРЕДЪЯВЛЕНИИ ИСКОВЫХ ТРЕБОВАНИЙ:

» о сносе здания (помещения) или о приведении здания в первоначальный вид, заявленных в рамках ст. 222 ГК РФ

или

» об устранении прав пользования земельным участком, заявленным в рамках ст. 304 ГК РФ?

Ответ на данный вопрос на примере реального дела, с которым столкнулась МКА «Николаев и партнеры»

В ЧЕМ СЛОЖНОСТЬ ЗАЩИТЫ ОТ ТАКИХ ТРЕБОВАНИЙ?

Одновременное предъявление фактически разных требований:

Ст. 222 ГК РФ (самовольное строительство)

- о признании постройки – самостроем
- об обязании ответчика снести самовольную постройку или привести ее в первоначальный вид

Ст. 304 ГК РФ (негаторные требования)

- о признании отсутствующим права собственности ответчика на самовольную постройку
- об освобождении земельного участка от самовольной постройки

Данный формат исковых требований вызывает у ответчика необходимость давать различные аргументы на каждый блок требований: и по ст. 222 ГК РФ и по ст. 304 ГК РФ.

КАК ПРОТИВОСТОЯТЬ ТРЕБОВАНИЯМ О СНОСЕ/ПРИВЕДЕНИИ В СООТВЕТСТВИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ?

Поскольку органы государственной власти заявляют требования, которые применимые и к капитальным, и к временным постройкам, то в первую очередь необходимо установить следующие обстоятельства:

I Факт отнесения постройки к объектам капитального строительства

Вопрос для экспертизы: относится ли постройка к объекту капитального строительства?

Доказать отнесение постройки к капитальным объектам важно, поскольку в отношении временных построек органы власти заявляют негаторные требования (ст. 304 ГК РФ), к которым не применяются правила о сроке исковой давности (ст. 222 ГК РФ).

II Факт того, что проведена реконструкция и здание не может быть приведено в состояние, существовавшее до возведения или реконструкции без причинения значительного ущерба как самому зданию, так несущим конструкциям.

Вопросы для экспертизы:
- в результате выполнения каких строительно-монтажных работ изменились технические характеристики здания;
- возможно ли техническое приведение здания в первоначальное положение в соответствии с документами БТИ по состоянию на дата__месяц__год?

Доказать невозможность приведение в первоначальное состояние важно, поскольку объективной особенностью самовольной реконструкции по сравнению с самовольным строительством является существование до работ какого-то объекта, возведенного законно и имеющего определенные зафиксированные в техническом и кадастровом учете характеристики.

КАК ПРОТИВОСТОЯТЬ ТРЕБОВАНИЯМ О СНОСЕ/ПРИВЕДЕНИИ В СООТВЕТСТВИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ?

III

Факт того, что постройка не влечет нарушение прав истца, владеющего земельным участко

Изначально обязанность доказывания того обстоятельства, что возведенный объект недвижимости нарушает право владения земельным участком собственнику (Правительству Москвы, ДГИ) – возложена на истца.

Доказательством отсутствия таких нарушений служит сравнение границ и площади изначально существующего в документах «пятна застройки» с «пятном застройки» текущего здания, заявленного к сносу.

Вопросы для экспертизы:
- какие помещения и какой площадью возведены в результате строительно – монтажных работ?
- как изменились технические характеристики здания и его частей (площадь, высота, строительный объем, этажность, коммуникации, изменение «пятна застройки») в результате проведенных строительно – монтажных работ?

IV

Отсутствие у ответчиков разрешения на строительство или реконструкцию само по себе не является основанием для признания здания строения самовольной постройкой

Сохранение постройки и права собственности возможно, если постройка не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, соответствует строительным, градостроительным противопожарным, санитарно – гигиеническим нормам и правилам, а также не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Вопросы для экспертизы:
- соответствует ли здание строительным, градостроительным противопожарным, санитарно – гигиеническим нормам и правилам
- создает ли здание угрозу жизни и здоровью граждан

Таким образом, установление всех вышеуказанных параметров позволяет нам исключить ст. 304 ГК РФ и прибегнуть к положениям ст. 222 ГК РФ, что делает возможным применения двух самостоятельных оснований для отказа в исковых требованиях, а именно:

- пропуск сроков исковой давности
- установления факта возведения постройки в период до 1995 года, то есть до даты вступления в силу ст. 222 ГК РФ (в случае, если имеются такие обстоятельства)

Напоминание: по ст. 304 ГК РФ сроки исковой давности – не применяются.

ПРОПУСК ИСКОВОЙ ДАВНОСТИ

привлечение ответчика к административной ответственности по ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ за строительство и реконструкцию объекта капитального строительства без соответствующих разрешений, зафиксированное за три года до исковых требований о сносе;

осуществленная собственниками регистрация прав собственности на объекты недвижимого имущества в ЕГРЮЛ или ЕГНП, поскольку законодательство наделяет контролирующие органы правом межведомственного взаимодействия при контроле за самостроем и с момента регистрации уполномоченные органы уже могут узнать о наличие новых объектов собственности;

осуществленная государственными органами регистрация изменений вида разрешенного использования объекта недвижимости и/или земельного участка. Департамент при выполнении указанного действия использует в т.ч. Базовый регистр, получает кадастровый паспорт зданий. Возведение постройки в период до 1995 года, то есть до даты принятия ст. 222 ГК РФ (в случае, если имеются такие обстоятельства).

ВОЗВЕДЕНИЕ ПОСТРОЙКИ/ПРОВЕДЕНИЕ РЕКОНСТРУКЦИИ В ПЕРИОД ДО 1995 ГОДА (В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ИМЕЮТСЯ ТАКИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА)

Возведение постройки до 1995 года, то есть до даты вступления принятия ст. 222 ГК РФ является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении требований о сносе самовольной постройки, поскольку гражданское законодательство обратной силы не имеет.

Часто ситуацию усложняет несовпадение даты фактической постройки здания и даты регистрации права собственности на нее. Доказывать нужно именно дату возведения постройки путем предоставления: технический план приватизации, распоряжение Госкомимущества об утверждении плана, косвенный документ: акт оценки стоимости имущества при приватизации.

Таким образом, установление в рамках спора о сносе/приведении в первоначальное состояние таких факторов относительно предмета спора как:

- постройка является капитальным объектом строительства;
- возведен путем осуществления реконструкции;
- невозможно привести в первоначальное состояние;
- не противоречит градостроительным, санитарным, противопожарным нормам;
- не создает угрозы жизни и здоровью.

Позволяет судам принять решение в пользу сохранения спорной постройки определив:

- несоразмерность исковых требований последствиям;
- пропуск уполномоченным органом срока исковой давности;
- последствия в виде невозможности закона иметь обратной силы в случае возведения постройки до введения в действие ГК РФ о самовольной постройке.

Московская коллегия адвокатов

«Николаев и партнеры»

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

С 9:00 до 18:00 +7 (903) 269-58-58

С 18:00 до 22:00 +7 (903) 777-57-77

nikolaew.ru