

ОСНОВАНИЯ И УСЛОВИЯ ПРИЗНАНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ

Смирнов Виталий Валерьевич

студент, ФГБОУ ВО Кубанского государственного аграрного университета имени И. Т. Трубилина, РФ, г. Краснодар

Строительство новых зданий, а также проведение некоторых других строительных работ осуществляются на основании соответствующей разрешительной документации, предусмотренной действующим законодательством [1]. Речь идет о документах на объект строительства, строительство которого предполагается осуществить. На первом месте стоит наличие титульного права на земельный участок, на котором предполагается осуществить возведение объекта недвижимости. Наиболее полным из вещных прав является право собственности. В силу п. 1 ст. 263 ГК РФ собственник земельного участка по общему правилу обладает субъективным правом на возведение, реконструкцию и снос здания или сооружения на принадлежащем ему земельном участке и даже предоставлять такое право третьим лицам.

Вместе с тем нельзя забывать, что земельный участок является частью природы и имеет определенные особенности, которые законодательно зафиксированы в качестве различных правовых ограничений. В первую очередь это имеет непосредственное отношение к соблюдению целевого назначения земельного участка. Земельное законодательство регламентирует правовой режим земельных участков в зависимости от их целевого назначения.

Нарушение целевого назначения использования земельного участка влечет за собой неблагоприятные последствия для правонарушителя и даже может повлечь за собой изъятие земельного участка у собственника помимо его воли. При этом следует иметь в виду, что существует правовая процедура, предусмотренная ст. 8 ЗК РФ, предоставляющая возможность перевода земельных участков из одной категории в другую в порядке, установленном законом. Нарушение этой процедуры дает основание для признания недействительными актов о переводе земельного участка из одной категории в другую. Следует иметь в виду, что предусмотренные законом правила обеспечения охраны земельного участка как объекта природы для будущих поколений, далеко не всегда дает возможность беспрепятственно изменить его целевое назначение в угоду сиюминутным интересам застройщика.

Не менее важным требованием к объекту строительства и порядку его возведения является требование об обязательном соблюдении градостроительных и строительных норм и правил. С этой целью установлена процедура получения разрешения на строительство объекта недвижимости, в том числе посредством экспертизы самого проекта.

Если застройщик не является собственником земельного участка или иным титульным владельцем, то требуется, наряду с соблюдением перечисленных условий, дополнительно получить разрешение от титульного владельца земельного участка разрешение на его застройку. Это требование предусмотрено п. 1 ст. 263 ГК РФ. Форма такого разрешения может представлять собой отдельно взятый письменный документ, либо содержаться в качестве одного из условий договора, например, договора аренды.

При осуществлении изменения уже существующего здания лицами, не являющимися собственниками, требуется получение разрешения на осуществление строительных работ от собственника здания. Согласно ч. 3 п. 2 ст. 3 Закона «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» строительство любого здания, строения или сооружения должно

вестись при наличии на это доброй воли собственника земельного участка объекта недвижимости с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил.

Отсутствие согласования с собственником здания, либо земельного участка на осуществление строительных работ влекут за собой неблагоприятные последствия. Возьмем, к примеру, отношения аренды. В силу ч. 1 ст. 622 ГК РФ на арендаторе лежит обязанность по возврату переданного ему во временное владение и пользование имущество в таком же состоянии, которое было при получении его от арендодателя, либо с учетом его нормального износа в процессе эксплуатации.

Собственник объекта недвижимости, находящегося на чужом земельном участке, вправе осуществлять правомочия владения, пользования и даже распоряжения этими объектами недвижимости по своему усмотрению. Это могут быть действия по его реконструкции, ремонту и даже сносу здания или сооружения. При этом очень важно, чтобы эти действия не противоречили целевому назначению земельного участка и условиям договора между арендодателем и арендатором.

С организационной точки зрения для обеспечения легитимности действий застройщика началу строительных работ должна предшествовать проверка наличия всех правоустанавливающих документов на осуществление строительной деятельности на конкретном земельном участке, его соответствие целевому назначению возводимого объекта строительства.

Обеспечить соблюдение градостроительных и строительных норм и правил становится возможным при подготовке и осуществлении строительных работ путем своевременного получения согласования с различными контрольными и надзорными органами в сфере строительства содержания проектной документацией.

Содержание проектной документации включает в себя текстовые и графические материалы, устанавливающие планировочные, конструктивные и технические требования к осуществлению строительства, реконструкции и осуществлению капитального ремонта. Правовым основанием того, что обозначенные выше требования к осуществлению строительной деятельности заложены в правилах ст. 61 ГрК РФ.

Проектная документация разрабатывается не только с соблюдением требований ГрК РФ, но и иных законов и подзаконных нормативными актами, регламентирующими деятельность застройщиков. Ее согласовывают с органами архитектуры и градостроительства. При этом на этапе согласования отслеживается соответствие представленной документации нормам федерального и регионального законодательства.

Содержание проектной документации зависит от характера предстоящих строительных работ. При перепланировке здания в пакет документов входит в план этажа на копии плана Бюро технической инвентаризации с указанием планируемых к сносу либо подлежащих установке перегородок, мест выполнения оконных и дверных проемов во внутренних стенах; отдельные конструктивные детали и узлы; схема размещения инженерного оборудования; техническое заключение по несущим конструкциям. При этом содержание и перечень документов проекта может отличаться в зависимости от того планируется строительство нового объекта, либо реконструкция уже существующего с учетом объема предстоящих строительных работ [2, с. 39].

Соблюдение экологических требований при осуществлении строительных работ является одной из важнейших задач обеспечения экологической безопасности возводимых объектов. Согласно ч. 4 ст. 11 Федерального закона от 23 ноября 1995 года «Об экологической экспертизе» обязательно проводится государственная экологическая экспертиза технико-экономические обоснования и проектов строительства, реконструкции, расширения, технического перевооружения, а также другие проекты, осуществление которых может привести к негативному воздействию на окружающую среду на территории двух и более субъектов РФ. Нарушение этого правила дает основание для применения к нарушителю ответственности в виде наложения штрафов.

Наряду с экологической экспертизой по отдельным проектам предусмотрена обязательная государственная экспертиза. Порядок разработки, согласования, осуществления экспертизы и утверждения градостроительной документации осуществляет министерство регионального развития РФ, что предусмотрено постановлением Правительства РФ от 26 января 2005 г. № 40 «Об утверждении Положения о Министерстве регионального развития Российской Федерации и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

Государственной экспертизе подлежат не только проект объекта будущего строительства, но и иные документы, имеющие непосредственное отношение к строительству объекта капитального строительства.

Например, предпроектная документация на объекты, строительство которых осуществляется за счет средств государственного бюджета, государственных кредитов и кредитов, получаемых под государственные гарантии, других средств, поступающих в качестве государственной поддержки, а также на потенциально опасные и технически особо сложные объекты вне зависимости от источников финансирования этих работ и формы собственности подлежит государственной экспертизе. Если строительство объекта осуществляется за счет частных средств заказчика, решение о проведении государственной экспертизы предпроектной документации принимает заказчик. Исключение из этого правила составляют потенциально опасные и технически особо сложные объекты.

В результате проведения госэкспертизы застройщику выдается сводное заключение, это заключение содержит общую оценку в совокупности экономической целесообразности и технической возможности реализовать представленное на экспертизу проектное решение с учетом возможности обязательного соблюдения требований экологической и промышленной безопасности. Сводное заключение должно содержать предельно допустимые основные технико-экономические показатели объекта строительства.

Заключение сводной государственной экспертизы может носить и отрицательный характер. Отрицательное заключение может содержать конкретные предложения о возможности и целесообразности доработки проектной документации. В этом случае указываются конкретные недостатки, которые требуют устранения. Получение отрицательного заключения экспертов не позволяет использовать эту проектную документацию при строительстве объектов недвижимости.

При получении застройщиком отрицательного сводного заключения с предложением устранить определенные недостатки и доработать содержание проектной документации в указанных направлениях заказчик вправе после устранения этих недостатков представить свои документы на повторную государственную экспертизу.

Стадия предпроектной и проектной подготовки строительства объектов недвижимого имущества завершается утверждением проекта и получением разрешения на осуществление строительных работ [3]. Решение органа местного самоуправления о выдаче или об отказе в выдаче разрешения на строительство может быть обжаловано в суд.

Разрешение на строительство имеет ограниченный срок действия. В соответствии с п. 21 ст. 51 ГрК РФ разрешение на строительство, по общему правилу, выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

В п. 2 ст. 3 Закона «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» установлен еще один критерий, соблюдение которого не требует получения разрешения на строительство. Речь идет о сохранении внешнего архитектурного облика сложившейся застройки города или иного поселения. Это требование не затрагивает характеристик, определяющих надежность и безопасность объектов недвижимости и инженерных коммуникаций. При отчуждении земельного участка и расположенного на нем недостроенного здания или строения срок действия разрешения на строительство сохраняется.

Приступать к строительству можно только после получения всех предусмотренных законом необходимых разрешений и согласований. Строительство должно вестись в строгом

соответствии с утвержденными ранее проектами и документацией.

После окончания строительства, завершения всех запланированных работ необходимо сдать вновь созданный объект недвижимости приемочной комиссии и получить Акт приемки законченного строительством объекта. Акт подписывается руководителем организации, представителями организаций, исполнившие работы, а также членами приемочной комиссии. В состав приемочной комиссии входят представители органов санитарно-эпидемиологического надзора, экологического надзора, государственного пожарного надзора, государственного архитектурно-строительного надзора, генерального проектировщика, а также представители других заинтересованных организаций.

К акту приемки законченного строительством объекта должна быть приложены целый ряд документов, в том числе:

- перечень застройщиков;
- полный комплект рабочих чертежей на строительство объекта;
- акты освидетельствования скрытых работ и акты промежуточной приемки отдельных ответственных конструкций и узлов;
- акты проведения индивидуальных испытаний установленного оборудования;
- акты об испытаниях различного рода технологических трубопроводов, системы отопления и вентиляции, а также объектов водоснабжения;
- акты об испытаниях электроустановок и электросетей устройств телефонизации, радиофикации, телевидения, сигнализации и автоматизации;
- акты об испытаниях устройств, обеспечивающих противопожарную безопасность и защиту от молний;
- журналы выполнения работ и авторского надзора проектных организаций.

На основании Акта приемки законченного строительством объекта вносятся документы и здание регистрируется в Бюро технической инвентаризации. Затем акт направляется в Росреестр для внесения сведений в Единый государственный реестр прав. После этого собственник получает свидетельство о праве собственности на объект недвижимого имущества.

Условия признания права собственности на самовольно построенный объект недвижимости. Иногда в силу тех или иных обстоятельств строительные работы начинаются без соблюдения указанной в законодательстве процедуры. Например, у застройщика нет разрешения собственника на застройку принадлежащего ему земельного участка или не получено разрешение компетентного органа на строительство или же строительство велось с нарушением проектной документации и в результате появился объект, на который разрешение дано не было. Несоблюдение указанного порядка ведет к появлению самовольной постройки, в отношении которой прописаны правила в ст. 222 ГК РФ.

Следует отметить, что ст. 222 ГК РФ с момента вступления в силу части первой ГК РФ 1 января 1995 года многократно претерпевала существенные изменения. Не смотря на то, что она расположена в главе 14 ГК РФ под названием «Приобретение права собственности» по существу все последующие изменения оставляли для самовольных застройщиков все меньше шансов для того, чтобы приобрести на нее право собственности.

Под самовольной постройкой понимается здание, сооружение, иное строение которые возведены или созданы на земельном участке, разрешенное использование которого исключает строительство на нем этого объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

По общему правилу лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает право собственности на нее. Оно не вправе совершать в отношении возведенной постройки

гражданско-правовые сделки по отчуждению. Любые следки будут признаваться ничтожными и не могут порождать какие-либо юридические последствия.

Следовательно, процедура признания права собственности на самовольную постройку в ряде случаев через органы местного самоуправления, а не в судебном порядке, представляется весьма перспективной и оправданной.

Признание права собственности на самовольную постройку на основании факта государственной регистрации объекта самовольной постройки противоречит самой природе и смыслу государственной регистрации права, нормам ГК РФ и иных федеральных законов, содержащих правила восстановления легитимности таких строений, и не может относиться к «иному установленному законом» порядку признания права собственности. При этом признание права собственности на самовольную постройку во внесудебном порядке через органы местного самоуправления в большей степени вписывается в сферу их компетенции.

Предлагается также закрепить на законодательном уровне перечень случаев и порядок признания права собственности на самовольную постройку во внесудебном порядке. Следует также определить исчерпывающий перечень документов, которые необходимо представить для принятия законного и обоснованного решения органом местного самоуправления об оставлении постройки и признании на нее права собственности.

Список литературы:

1. Вопросы, касающиеся строительной деятельности, регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, а также Федеральным законом от 17 ноября 1995 года № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», а также иными нормативно-правовыми актами // СЗ РФ. – 1995. – № 47. – Ст. 4473.
2. Черных Е. Разрешительная документация для строительства // Финансовая газета. Региональный выпуск. – 2004. – № 8. – С. 39.
3. Разрешение на строительство выдается органами Госархстройнадзора России, а в городах и районах, где они отсутствуют, – органами архитектуры и градостроительства. В силу п. 1 ст. 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствием проектной документации требованиям градостроительного регламента проектам планировки и межевания территории. Разрешение на строительство дает право застройщику осуществлять строительство и реконструкцию здания или сооружения. В соответствии с п. 4 ст. 51 ГрК РФ по общему правилу разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. орган местного самоуправления может отказать в выдаче разрешения, только если проектная документация не соответствует разрешенному использованию земельного участка или существующим строительным нормам и правилам.