

ПРИВЕДЕНИЕ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ В СООТВЕТСТВИЕ С УСТАНОВЛЕННЫМИ ТРЕБОВАНИЯМИ: ОБЗОР ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ НОВЕЛЛ

Иконников Денис Романович

студент, Санкт-Петербургский государственный университет, РФ, г. Санкт-Петербург

Федеральным законом от 03.08.2018 № 339-ФЗ в ст.222 Гражданского Кодекса РФ были внесены изменения. Действующая редакция п. 2 ст. 222 ГК РФ устанавливает альтернативу сносу самовольной постройки в виде приведения ее в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее - установленные требования). Это правило означает принудительную реконструкцию объекта, что следует из ч. 10 ст. 55.32 Градостроительного кодекса (ГрК) РФ, в которой сказано, что такая реконструкция осуществляется в порядке, установленном главой 6 ГрК РФ [1, с. 59].

Механизм в виде приведения объекта в соответствие с установленными требованиями ранее встречался в судебной практике. Можно утверждать, что нынешняя редакция п.2. ст.222 ГК РФ в определенной мере развивает правовую позицию, выраженную в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», согласно которой «суд обязывает лицо к сносу самовольно реконструированного недвижимого имущества лишь в том случае, если будет установлено, что объект не может быть приведен в состояние, существовавшее до проведения таких работ». Однако сказанное могло быть применимо лишь к случаям самовольной реконструкции недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

Верховный Суд в Определении от 23.06.2015 N 24-КГ15-6 разъяснил, что реконструкция недвижимости, в результате которой возник новый объект, представляет собой изменение характеристик, индивидуализирующих объект недвижимости (высоты, площади, этажности и пр.). В этом случае, если суд признал произведенную реконструкцию объекта недвижимости незаконной, то объект приводился в первоначальное состояние, существовавшее до такой реконструкции.

В настоящее время эти правила обрели более широкое применение. Правило о приведении постройки в соответствие с установленными требованиями теперь применяется не только к ситуации реконструкции объекта, но и к ситуациям, при которых возникает новый объект недвижимости в результате строительства. В этом случае суд, установив, что возведенный объект недвижимости не соответствует установленным правилам и требованиям, предоставляет застройщику право на легализацию объекта самовольной постройки путем приведения его в соответствие с установленными требованиями.

Законодатель в п. 3.2 ст.222 ГК РФ указывает, что если лицо, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором была создана самовольная постройка, выполнило требование о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями, то оно приобретает право собственности на такое здание, сооружение или другое строение в соответствии с настоящим Кодексом. Указанное правило применимо и к арендаторам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с оговоркой о том, что это не должно противоречить закону или договору.

Не смотря на то обстоятельство, что законодатель указывает лишь обладателей вещных прав либо арендаторов публичных земельных участков как лиц, имеющих право на легализацию самовольной постройки, приведенной в соответствие с установленными требованиями, вопрос о возможности признания права собственности на самовольную постройку за арендаторами частных земельных участков ранее был решен в судебной практики в пользу таких лиц [2], и эти правила также должны применяться с учетом действующих разъяснений.

Данные законодательные новеллы следует приветствовать. Они направлены, прежде всего, на либерализацию института признания права собственности на самовольную постройку, поскольку в прежней редакции ст.222 ГК РФ обязательным условием признания права собственности на такой объект являлось соответствие постройки установленным требованиям. Теперь же, в том случае, если постройка не будет соответствовать установленным требованиям, но суд придет к выводу, что такое требование может быть выполнено позднее и что снос такого объекта приведет к более тяжким последствиям (это может быть обусловлено их социальной значимостью и немалой стоимостью), то суд выносит решение о приведении такой постройки в соответствие с установленными требованиями и указывает срок для приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями.

Как указывается в п.3 ч.11 ст. 55.32 ГрК РФ, такое лицо обязано «осуществить приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями в случае, если принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в срок, установленный указанным решением для приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями».

После того как лицо выполнило требование о приведении постройки в соответствие с установленными требованиями, как указывается в п.3.2 ст.222 ГК РФ, лицо, приобретшее право собственности на здание, иное строение, возмещает лицу, осуществившему их строительство, расходы на постройку за вычетом расходов на приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями.

Как следует из ч.12 ст.55.32 ГрК РФ, если лицо, которое создало или возвело самовольную постройку, а при отсутствии сведений о таком лице - правообладатель земельного участка, на котором создана или возведена самовольная постройка, не выполнили обязанности по приведению объекта в соответствие с установленными требованиями, то орган местного самоуправления должен выполнить одно из следующих действий:

- в течение семи рабочих дней со дня истечения срока направить уведомление об этом в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления при условии, что самовольная постройка создана или возведена на публичном земельном участке;
- в течение шести месяцев со дня истечения срока обратиться с требованием об изъятии земельного участка и о его продаже с публичных торгов при условии, что самовольная постройка создана или возведена на частном земельном участке;
- в течение шести месяцев со дня истечения срока обратиться в суд с требованием об изъятии земельного участка и о его передаче в публичную собственность при условии, что самовольная постройка создана или возведена на земельном участке, находящемся в частной собственности, и такой земельный участок расположен в границах территории общего пользования.

В последних двух случаях после реализации на публичных торгах земельного участка, на котором располагается самовольная постройка, к новому собственнику земельного участка переходит обязанность по приведению самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями. Исполнение такой обязанности дает такому лицу право на приобретение соответствующего объекта в собственность (ч.8 ст.55.32 ГрК РФ).

Таким образом, законодательное нововведение о приведении самовольного объекта в соответствие с установленными требованиями как альтернатива сносу самовольного объекта направлено на учет соразмерности последствий возведения или создания объекта

самовольного строительства.

Указанное правило позволит в наибольшей степени учитывать интересы частных лиц, поскольку, во-первых, позволит сократить издержки застройщиков, вызванные необходимостью сноса таких объектов, а во-вторых, обеспечит сохранность особо важных жизненных интересов граждан в том случае, если самовольной постройкой будет являться многоквартирный дом, снос которого может повлечь более неблагоприятные последствия, нежели приведение в соответствие с установленными требованиями.

Список литературы:

1. Петрищев В.С., Подмаркова А.С. Очередная реформа норм о самовольном строительстве: оценка новелл. Закон. 2019. № 2. С. 56-69.

2. "Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014)