

РЕКОМЕНДАЦИИ

о порядке оформления права собственности на объекты недвижимого имущества, находящиеся на территории садоводческих (огороднических, дачных) некоммерческих объединений Красноярского края, являющиеся самовольными постройками

1. Общие положения

1.1. Настоящие рекомендации устанавливают примерный порядок действий садоводческих (огороднических, дачных) некоммерческих объединений, на территории которых расположены объекты капитального строительства общего пользования, обладающие признаками самовольной постройки, по оформлению права собственности указанных субъектов на такие объекты.

1.2. Правовой основой для подготовки рекомендаций послужили положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ), Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее - Постановление Пленума № 10/22), разъяснения Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сложившаяся судебная практика по вопросам, связанным с признанием права собственности на самовольную постройку.

1.3. Настоящие рекомендации применимы к объектам, возведенным после 01.01.1995. Так, в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2012 № 12048/11, от 25.09.2012 № 5698/12 разъяснено, что понятие «самовольная постройка» распространено на здания, строения, сооружения, не являющиеся индивидуальными жилыми домами, статьей 222 ГК РФ, которая применяется с 01.01.1995, и к гражданским правоотношениям, возникшим после ее введения в действие (Федеральный 8 закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ). Здания, строения и сооружения нежилого назначения, построенные до 01.01.1995, в силу закона не могут быть признаны самовольными постройками (Постановление ФАС СКО от 25.01.2013 по делу А32-32014/2011). Иск о признании права собственности на здания, строения и сооружения нежилого назначения, построенные до 01.01.1995, является ненадлежащим способом защиты нарушенного права.

1.4. Согласно пункту 31 Постановления Пленума № 10/22 признание права собственности на самовольную постройку является основанием возникновения права собственности по решению суда.

2. Понятие самовольной постройки, условия признания права собственности на самовольную постройку

2.1. Под самовольной постройкой в соответствии с пунктом 1 статьи 222

ГК РФ понимается здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

2.2. В соответствии с пунктом 3 статьи 222 ГК РФ 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, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

3. Общие требования к исковому заявлению о признании права собственности на самовольную постройку

3.1. Иски о признании права собственности садоводческих (огороднических, дачных) некоммерческих объединений Красноярского края на самовольные постройки, расположенные на территории Красноярского края подлежат рассмотрению и разрешению в Арбитражном суде Красноярского края (Ленина ул., д. 1, г. Красноярск, 660049) (статьи 28, 34, 38 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ)).

3.2. Истцом по такому иску вправе выступать садоводческие (огороднические, дачные) некоммерческие объединения, выступавшие в качестве застройщика, осуществившего самовольную постройку на принадлежащем им земельном участке, или являющиеся владельцами объекта на основании заключенных сделок или иных фактов, создающих в силу закона право собственности, если бы объект не являлся самовольным строением (Определение Верховного Суда РФ от 28.05.2013 N 18-КГ13-12) при условии наличия в собственности, земельного участка, на котором создана постройка.

3.3. Ответчиком по иску о признании права собственности на самовольную постройку является орган местного самоуправления, на территории которого находится самовольная постройка, или застройщик, получивший необходимые разрешения на строительство и осуществивший строительство на принадлежащем садоводческим (огородническим, дачным) некоммерческим объединениям земельном участке. В этом случае застройщик имеет право требовать возмещения расходов на постройку (Пункт 25 Постановления Пленума № 10/22).

3.4. Общие требования к форме, содержанию, а также перечню документов, прикладываемых к исковому заявлению, установлены статьями 125-126 АПК РФ.

3.5. В соответствии с пунктом 2 статьи 103 АПК РФ иск о признании права собственности на самовольную постройку оплачивается государственной пошлиной в размере, установленном для исковых заявлений неимущественного характера, то есть согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации в размере 6000 рублей.

4. Документы, прикладываемые к исковому заявлению, в качестве доказательств соответствия самовольной постройки условиям, установленным пунктом 3 статьи 222 ГК РФ

4.1.

Согласно пункту 29 постановления Пленума №10/22 положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости.

Наличие у соответствующих объектов признаков капитальности строений (например, бетонного фундамента, заделки металлических столбов в бетонную плиту и т.п.) не свидетельствует о характере спорных объектов как капитальных объектов по правилам статьи 130 Кодекса, так как при отнесении строения к недвижимости суд использует в первую очередь правовые, а не технические категории.

С учетом изложенного до обращения в суд целесообразно получить документы, подтверждающие, что объект является объектом недвижимого имущества. Таким документом может быть технический план здания, строения, сооружения, подготовленный кадастровым инженером в соответствии с Законом № 218-ФЗ (может быть подготовлен, например, обществом с ограниченной ответственностью «Вертикаль Групп» - дело № А33-20543/2014, АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» - дело № А33-18274/2013)

4.2. Одним из условий удовлетворения иска о признании права собственности на самовольную постройку является принадлежность истцу на праве собственности земельного участка, на котором возведена самовольная постройка. Документом, подтверждающим принадлежность такого права истцу, может быть выписка из Единого государственного реестра недвижимости. Кроме того могут быть представлены копия решения уполномоченного государственного органа, органа местного самоуправления о предоставлении истцу (при приобретении постройки у другого лица - такому лицу) земельного участка; - копии документов, подтверждающих формирование (определение границ) земельного участка, плана земельного участка, документов межевого дела и др.

Поскольку постройка должна соответствовать виду разрешенного использования земельного участка, правилам землепользования и застройки

территории, необходимо также представить соответствующие сведения, которые можно получить в уполномоченном органе местного самоуправления (в Красноярске - в департаменте градостроительства администрации города Красноярска).

4.3. Лицо, осуществившее самовольную постройку (независимо от того, есть ли у ответчика - органа местного самоуправления возражения против иска), обязано представить суду доказательства, подтверждающие возможность сохранить эту постройку, в том числе соответствие ее требованиям безопасности. Указанное лицо должно за свой счет получить необходимые заключения. Данные обстоятельства требуют установления в связи с предъявлением истцом требования о признании права на постройку, возведенную с нарушением закона (Определение Верховного Суда РФ от 25.08.2015 N 49-КГ15-10 (Судебная коллегия по гражданским делам)).

Таким образом с учетом сложившейся судебной практики до обращения в суд необходимо получить следующие документы (постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 08.10.2015 по делу N А33-20543/2014, решение Арбитражного суда Красноярского края от 01.09.2016 по делу № А33-1607/2016, от 27.09.2016 по делу № А33-17043/2016, от 13.10.2016 по делу № А33-16563/2016):

- заключение о соответствии объекта строительным нормам и правилам, наличии возможности его дальнейшей эксплуатации, наличии угрозы жизни и здоровью граждан (может быть подготовлено, например, открытым акционерным обществом «Территориальный градостроительный институт «Красноярсгражданпроект», ООО «Строительная фирма «Пирамида»)),

- заключение о соответствии объекта требованиям санитарно-эпидемиологических правил (может быть подготовлено ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Красноярском крае»),

- заключение о соответствии объекта требованиям пожарной безопасности (может быть подготовлено, например, обществом с ограниченной ответственностью «Систем Эксперт», обществом с ограниченной ответственностью «СПАС-2007»)

4.4. Доказательства принятия мер к узаконению (легализации) самовольной постройки:- копии заявлений в уполномоченный государственный орган о выдаче разрешения на строительство, о принятии постройки в эксплуатацию, копии ответов органа местного самоуправления об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

5. Государственная регистрация права собственности на самовольную постройку.

5.1. После вступления в законную силу решения суда о признании права собственности на самовольную постройку для осуществления государственной регистрации права собственности необходимо обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю.