

## Дом-невидимка

Верховный суд разъяснил, как правильно узаконить самострой.

Верховный суд РФ обнародовал крайне интересный анализ по делам о попытках граждан узаконить строение, возведенное без положенных документов - всевозможных разрешений и согласований.

Известно, что далеко не все построенное в последние годы, будь то баня на частном участке или огромный торговый центр, имеет законное право на существование. По самым разным причинам люди не делают то, что положено. То есть сначала надо "построить" дом на бумаге и, лишь получив все согласования, начать рыть котлован и возводить стены. И не важно, вырос самострой по незнанию закона или сделано это совершенно сознательно. Но факт остается фактом - в последние годы отечественные суды рассматривают огромное количество дел, когда истцы просят суды о признании права собственности на их незаконное сооружение.

Так что на сегодня в стране накоплен немалый опыт рассмотрения подобных дел. Но как показывает анализ, проведенный Верховным судом, единой практики еще нет. И то, что разрешает один регион, в другом запрещают. Именно поэтому периодически Верховный суд собирает судебную практику по наиболее значимым для граждан "темам" и дает свои разъяснения.

Причем делает это не столько для истцов и ответчиков, сколько для своих коллег в региональных судах.

Но тем, кто может столкнуться с подобной правовой коллизией, будет интересно знать позицию по "незаконнорожденным" сооружениям Верховного суда страны.

Итак, главный вопрос: можно ли сначала построить, а потом узаконить построенное? Можно. Но делается это исключительно через решение суда. И с соблюдением неких четких правил и критериев.

А где судиться? Часто граждан с исками о самострое местные суды отправляют в арбитраж. Верховный суд заявил - это неправильно. Такой спор подведомствен судам общей юрисдикции. Даже то обстоятельство, что незаконно построено нежилое здание и оно теоретически может использоваться для предпринимательства, а также если самострой возвел индивидуальный предприниматель, ничего не меняет.

Верховный суд особо оговорил очень важный момент. Прежде чем принять такой иск к рассмотрению, судья должен поинтересоваться, есть ли в деле документы, показывающие, что хозяин самостроя пытался всеми возможными способами его узаконить. Например, писал чиновникам, обращался по инстанциям, просил разрешение на строительство. При этом не важно, отказали человеку или вообще не ответили. Важен факт попыток узаконить строение. В общем, из документов должно быть понятно, что гражданин сделал все, что мог, но не нашел взаимопонимания. Вот тогда это судебное дело. Если истец не заморачивался с разрешениями вообще, а напрямик отправился в суд, то иск не следует принимать.

Главная мысль, которую в анализе неоднократно подчеркивает Верховный суд, звучит так: отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

А вот еще важный тезис Верховного суда. Запрет на строительство незаконного сооружения суд может накладывать не только на ответчика, но и на строителей. Дело в том, что часто суды на местах по иску соседей самостройщика или чиновников запрещают возводить здание, а работы продолжаются. Получается следующая картина: ответчик все признал, но к строителям решение суда не относится, они вроде как ни при чем и просто работают на спорном объекте.

Другая важная поправка, пишет Верховный суд, состоит в следующем: после положительного решения для местных судов обязательным правилом должно стать указание всех данных на самовольную постройку. Чтобы здание можно было идентифицировать. Дело в том, что если суд велит узаконить сооружение, то решение суда - главный документ, по которому проведут госрегистрацию права. Так что суд обязан записать в решении имя хозяина, адрес здания, его назначение, площадь и есть ли в нем доли других людей.

Часто с исками в суд идут дольщики, которые вложили деньги в строительство незаконно возведенного многоквартирного дома. Приходят они в суды, когда дом достроили, а хозяин не может его задним числом узаконить. Тогда он предлагает людям идти в суд и просить признать за ними право собственности каждого на свою долю. Это очень распространенный способ у тех, кто незаконно возводит многоэтажки фактически на шести сотках. В подобных случаях, говорит Верховный суд, местные судьи в первую очередь обязаны проверить, были ли нарушены таким строительством нормы и законные интересы других людей. В качестве примера приведен некий иск, когда суд не проверил все. А именно, на чьей земле выросло здание, и отдал квартиру в нем дольщику. Оказалось, что участок находится в муниципальной собственности, а застройщик взял его в аренду на несколько лет под магазин из легких конструкций, а построил дом на сотни квартир. Хотя решение об изменении назначения земли не принималось.

Существует некое юридическое понятие - "приобретательная давность". Это когда гражданин годами чем-то бесхозным открыто владеет. Тогда по прошествии нескольких лет вещь по этой самой "приобретательной давности" становится его. По жилью эта норма составляет 15 лет. Так вот, Верховный суд подчеркнул: на самострой, возведенный на участке, который хозяин занимает незаконно, эта самая "давность" не распространяется. Пример - дело некой гражданки, которая почти 20 лет владела пристройкой, возведенной не на ее участке, а на соседнем, но государственном. Дама просила признать пристроенный дом ее собственным. Но ей отказали именно из-за того, что земля под домом женщине не принадлежит. Особо подчеркнул Верховный суд и такой момент. Когда речь идет о самострое, суд должен применять к нему градостроительные и строительные нормы, которые действовали на момент появления здания. А то часто суды применяют новые нормы к тем сооружениям, которые возвели задолго до их появления. И еще, если градостроительные и строительные нормы при возведении самостороя нарушены, его узаконить не выйдет. Кстати, незаконно построенный объект должен еще отвечать санитарному, экологическому и всем прочим нормам законодательства.

Вот еще интересный момент - не получится признать право собственности только на часть самовольной постройки. Так некая гражданка попросила в собственность гаражный бокс, тогда как весь гаражный комплекс оказался самостроем. Ей отказали.

И еще один крайне важный пункт, на который обратил внимание Верховный суд: суды на местах обязательно должны интересоваться категорией земли, на которой вырос незаконный объект. Одно дело, когда дом построил собственник земли или когда он залез на чужую территорию, на которой строить нельзя.

Верховный суд говорит, что есть ограничение, которое обойти нельзя. Часто гражданам дают землю и даже разрешают строить, но в тех же документах оговорен запрет на дополнительное строительство. Так, часто коммерсанты, которым разрешили построить кафе, магазин, отель или нечто подобное, решают "достроить" имеющееся здание. Либо возвести пристройки, либо добавить этажей. Узаконить такой самострой, при наличии запрета на дополнительное строительство, не получится никаким решением суда.

Автор: Наталья Козлова © Российская газета НЕДВИЖИМОСТЬ, МИР 4163 03.08.2014, 00:38 601  
URL: <https://babr24.com/?ADE=127700> Bytes: 7115 / 7115 Версия для печати Скачать PDF

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

*Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:*

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

*Связаться с редакцией Бабра:*

[newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

Автор текста: **Наталья Козлова.**

**НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:**

Телеграм: [@babr24\\_link\\_bot](https://t.me/babr24_link_bot)

Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

## **ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:**

---

эл.почта: [bratska.net.net@gmail.com](mailto:bratska.net.net@gmail.com)

## **КОНТАКТЫ**

---

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь  
Телеграм: [@bur24\\_link\\_bot](https://t.me/bur24_link_bot)  
эл.почта: [bur.babr@gmail.com](mailto:bur.babr@gmail.com)

Иркутск: Анастасия Суворова  
Телеграм: [@irk24\\_link\\_bot](https://t.me/irk24_link_bot)  
эл.почта: [irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

Красноярск: Ирина Манская  
Телеграм: [@kras24\\_link\\_bot](https://t.me/kras24_link_bot)  
эл.почта: [krasyar.babr@gmail.com](mailto:krasyar.babr@gmail.com)

Новосибирск: Алина Обская  
Телеграм: [@nsk24\\_link\\_bot](https://t.me/nsk24_link_bot)  
эл.почта: [nsk.babr@gmail.com](mailto:nsk.babr@gmail.com)

Томск: Николай Ушайкин  
Телеграм: [@tomsk24\\_link\\_bot](https://t.me/tomsk24_link_bot)  
эл.почта: [tomsk.babr@gmail.com](mailto:tomsk.babr@gmail.com)

[Прислать свою новость](#)

## **ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:**

---

Рекламная группа "Экватор"  
Телеграм: [@babrobot\\_bot](https://t.me/babrobot_bot)  
эл.почта: [equatoria@gmail.com](mailto:equatoria@gmail.com)

## **СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:**

---

эл.почта: [babrmarket@gmail.com](mailto:babrmarket@gmail.com)

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)