

## Оставят сносом

Высший арбитраж запретил чиновникам сносить самострой без суда.

Высший арбитражный суд обнародовал важные рекомендации, как рассматривать дела о сносе самовольных построек. Главная новость: никто не вправе насыпать бульдозеры на чужие крыши без судебного решения.

Для нашей страны это вопрос особой значимости. В нашей жизни еще не устоялась азбучная правовая истина: "Мой дом - моя крепость". Как показывает практика, ни один собственник не может спать спокойно.

Были случаи, когда вполне легальные поселки оказывались под "прицелом" бульдозеров как незаконные строения лишь потому, что кто-то положил глаз на землю под ними. Про случай с "Речником" не будем и вспоминать. Там чуть ли не полувековой спор вокруг земли обернулся ночным кошмаром в прошлом январе. Когда кого-то делают бездомным в крещенские морозы, это меньше всего походит на торжество права.

Еще один фактор риска: сложные бюрократические процедуры при легализации строительства. Поэтому нередко люди предпочитают сначала построить, а потом уже разбираться с чиновниками. Кстати, именно поэтому была придумана так называемая "дачная амнистия": в стране накопилось множество домов, которые нигде не зарегистрированы. При этом по большому счету никакого криминала в таких постройках нет.

Как сообщил вчера ряд СМИ, в прошлом году по результатам проведения государственного кадастрового учета в рамках упрощенного порядка регистрации прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества ("дачная амнистия") Росреестром было выдано более миллиона кадастровых паспортов. А общее количество зарегистрированных прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним в 2010 году составило около 26 миллионов. Поэтому очень важно установить и соблюдать четкие правила в этой сфере, особенно, когда речь идет о сносе.

Чтобы у людей в мантиях не возникало неопределенностей, Высший арбитражный суд изучил судебную практику, связанную со сносом самовольных построек. Ее обзор с комментариями был направлен во все арбитражные суды еще в конце прошлого года, а сейчас документ опубликован на официальном сайте Высшего арбитражного суда, чтобы его могли изучить и широкие массы.

Например, люди должны знать важную вещь: наличие государственной регистрации права собственности на объект недвижимости - само по себе не повод для отказа в сносе этого объекта как самовольной постройки. Звучит страшно, однако надо разбираться в деталях.

Такой вывод сделан на основе конкретного дела: некая компания построила дом на чужой земле. Каким-то образом бизнесменам удалось зарегистрировать здание, а потом в суде они пытались доказать: мол, дом легальный, разрушать нельзя. Первая инстанция согласилась с этим. Однако суд апелляционной инстанции указал, что у ответчика, построившего дом, действительно нет никаких прав на этот участок, а значит, здание является самовольной постройкой. Подробности дела - в обзоре.

Конечно, арбитражные суды рассматривают споры юридических лиц. Но это не значит, что проблема не касается обычных граждан.

Из-за споров коммерческих структур зачастую крыши над головой лишаются простые жильцы, которые вполне могут оказаться крайними. А еще бывает, что развернувшаяся по соседству стройка рушит сложившийся вокруг мирок, активно нарушая права старожилов. Так что ж, если вы не юридическое лицо, надо стоять в стороне?

Как пояснил Высший арбитражный суд, правом требовать сноса самовольной постройки наряду с законным владельцем земельного участка, на котором возведена самовольная постройка, обладают и другие лица, права которых нарушают строители. В числе жалобщиков могут быть и владельцы недвижимости по соседству от незаконной стройки, если, допустим, перекрываются нужные дороги.

Понятно, что у обычных граждан - физических лиц - арбитражный суд не примет иск. Но выход все равно есть: можно пожаловаться в прокуратуру. Как объяснил высший арбитраж, прокурор вправе обратиться в арбитражный суд с иском о сносе самовольной постройки в целях защиты публичных интересов. Опять же примером стало конкретное дело.

В одном из регионов прокурор обратился в арбитражный суд с иском к акционерному обществу о сносе как самовольной постройки автозаправочной станции с магазином и моечным узлом.

По мнению надзорного ведомства, при строительстве были существенно нарушены строительные нормы и правила, так что сохранение постройки создавало угрозу жизни и здоровью граждан.

Первая инстанция в иске отказала, решив, что прокурор не тот человек, кто вправе в данном случае жаловаться в арбитраж. Но апелляционная инстанция с таким толкованием закона не согласилась.

А высший арбитраж разъяснил, что согласно Закону "О прокуратуре Российской Федерации", в случае нарушения прав и свобод человека и гражданина, защищаемых в порядке гражданского судопроизводства, когда нарушены права и свободы значительного числа граждан либо нарушение приобрело особое общественное значение, прокурор предъявляет и поддерживает иск в интересах пострадавших как в суде общей юрисдикции, так и в арбитражном суде.

Так что положения Арбитражного процессуального кодекса, на которые ссылались некоторые люди в мантиях, нельзя рассматривать как запрет для прокурора заявить в арбитражный суд требование о сносе самовольной постройки в интересах неопределенного круга лиц, в том числе граждан.

- При ином толковании указанных правовых норм органы прокуратуры будут лишены возможности реализовывать возложенные на них функции, а неопределенный круг лиц, в интересах которого прокурором было заявлено требование, - защиты своих нарушенных прав и законных интересов, - говорится в документе Высшего арбитражного суда.

Также в документе четко сказано, что принудительный снос может быть осуществлен только на основании решений суда.

Если чиновникам что-то не нравится, они должны доказать свою правоту у барьера в зале заседаний. Как правило, так и происходит. Но иногда бывают исключения. Некоторые столон начальники предпочитают идти более простым, на их взгляд, путем: принимают решение о сносе, посылают бульдозеры под прикрытием дюжих охранников и начинают крушить неугодную постройку. А потом предлагают через суд обжаловать такой снос.

Мол, кто не пожаловался, чиновник не виноват. Высший арбитражный суд использовал конкретный пример: некий глава муниципального образования распорядился снести ангары, построенные производственным кооперативом. Кооператорам пришлось защищать свои постройки в суде. Как установили люди в мантиях, ангары действительно были построены без разрешения, но это не повод отвечать произволом на произвол. Что делать со спорными постройками - снести или узаконить, - всегда должен решать суд. Поэтому принимать "бульдозерные" постановления чиновникам запрещено.

Зато орган, осуществляющий строительный надзор, вправе требовать в суде сноса самовольной постройки в защиту публичных интересов. Например, некое акционерное общество построило вопреки всем правилам магазин, и открыло торговлю, невзирая ни на жалобы граждан, ни на запреты чиновников. Здесь отказывать в иске нельзя.

Автор: Владислав Куликов   © Российская газета   НЕДВИЖИМОСТЬ, МИР   👁 3742   19.01.2011, 15:17   📌 442  
URL: <https://babr24.com/?ADE=91094>   Bytes: 7047 / 7047   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: **Владислав  
Куликов.**

#### НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @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  
эл.почта: [bur.babr@gmail.com](mailto:bur.babr@gmail.com)

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

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

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

Томск: Николай Ушайкин  
Телеграм: @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  
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