

Актуальные вопросы в выявлении нарушений земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности

Научный руководитель – Бандорин Леонид Евгеньевич

Степанян Георгий Саркисович

Студент (бакалавр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Кафедра уголовного права и криминологии, Москва, Россия

E-mail: zhorastepanyan99@mail.ru

При изучении правоприменительной практики контролирующих органов можно отметить ряд актуальных вопросов в выявлении нарушений земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Большинство нарушений в вышеуказанных сферах приводят к выявлению самовольно возведенных объектов строительства.

В ходе доклада нарушения земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности опишу через призму выявления самовольной постройки контролирующими органами, на примере практики контрольных (надзорных) органов города Москвы.

Также отмечу, что особенности нарушений будут продемонстрированы на примере осуществления строительства на земельных участках с «коммерческими» видами разрешенного использования (без ВРИ земельных участков, позволяющих индивидуальное жилищное строительство).

В части 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации дано определение самовольной постройки, как 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.

Вычленив основные нарушения из вышеприведенного определения, пункт 2 постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 12.12.2023 № 44 определяет следующие признаки самовольной постройки [n1]

- возведение (создание) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке;
- возведение (создание) на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта на дату начала его возведения и на дату выявления постройки;
- возведение (создание) без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений, если требование о получении соответствующих согласований, разрешений установлено на дату начала возведения и является действующим на дату выявления постройки;
- возведение (создание) с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если такие нормы и правила установлены на дату начала возведения постройки и являются действующими на дату ее выявления.

Следует отметить, что, если объект строительства возведен до 1 января 1995 года, то такое здание, строение, сооружение не может быть признано самовольно возведенным. Данная позиция подтверждена постановлением Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 24.01.2012 № 12048/11[n2].

Логика судебного органа исходит из введения в действие части первой действующего Гражданского кодекса Российской Федерации). Этот вопрос является важным для разрешения спора о сносе самовольной постройки, поскольку отношения, связанные с самовольной постройкой, регулировало и советское законодательство, в первую очередь ст. 109 ГК РСФСР (утв. Верховным Советом РСФСР 11.06.1964).

В силу п. 1 ст. 4 ГК РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие.

Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только если это прямо предусмотрено законом. В отношении статья 222 ГК РФ такой закон отсутствует, поэтому данная статья не применяется к самовольным постройкам, возведенным до 1995 г.

Рассмотрим объекты самовольного строительства, возведённые на земельных участках с ВРИ, позволяющим осуществлять коммерческую деятельность.

Для вновь возводимых объектов необходимо иметь разрешение на строительство, выданное в установленные Градостроительный кодекс Российской Федерации порядке и осуществлять строительство в рамках утверждённой проектной документации, а именно в тех технико-экономических показателях (этажность объекта, площадь, высота, процент застройки земельного участка и др.), согласованной с органами власти.

При приобретении уже возведённых объектов следует принимать во внимание:

- Анализ оснований регистрации права (получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, решение суда по статье 222 Гражданского Кодекса Российской Федерации о признании права собственности на самовольно возведённый объект)

- Соответствие технико-экономических показателей построенного объекта проектной и/или технической документации

- Проблема приобретения объекта незавершённого строительства (наличие разрешения на строительство исключает возможность признания объекта самовольной постройкой, но это в случае если данный объект возведён в соответствии с проектной документацией [п3]).

В течение доклада будут продемонстрированы примеры по всем указанным нарушениям.

При описании заданной проблематики будет обращено внимание на требования, необходимые для осуществления строительства на земельном участке без нарушений:

- Наличие запрета на строительство в особых условиях договора аренды;
- Отражение в договоре всех объектов, находящихся на ЗУ в момент заключения ДА-ЗУ;
- Изменение цели ДАЗУ при осуществлении строительства;
- Возможность осуществления строительства на участке в соответствии с ВРИ;
- Наличие оформленной разрешительной документации под строительство.

Также на примере практики органов власти города Москвы будет продемонстрирована разница в выявлении и пресечении самовольного строительства по второму и третьему приложениям к постановлению Правительства города Москвы № 819-ПП от 11.12.2013 «Об утверждении Положения о взаимодействии органов исполнительной власти города Москвы при организации работы по выявлению и пресечению незаконного (нецелевого) использования земельных участков».

Источники и литература

- 1) О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке: Постановление № 48 Пленума Верховного суда от 12 декабря 2023 г. // "Бюллетень Верховного Суда РФ", N 1, январь, 2024

- 2) Постановление президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 24.01.2012 № 12048/11 по делу N А65-26122/2010 // "Вестник ВАС РФ", 2012, N 5
- 3) Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утверждённый Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022 // "Бюллетень Верховного Суда РФ", N 2, февраль, 2023