

МАЛЫШЕВА А.В., МИРОНОВ С.А.

**НЕЗАКОННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНЫХ
ДОМОВ НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ
ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Аннотация: Статья посвящена анализу правоотношений в сфере предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства в части проблем законодательного регулирования, обуславливающих возможность незаконного строительства на таких земельных участках многоквартирных жилых домов.

Ключевые слова: объект индивидуального жилищного строительства, земельный участок, многоквартирный жилой дом, разрешение на строительство.

MALIYSHEVA A.V., MIRONOV S.A.

**APARTMENT BUILDINGS' ILLEGAL CONSTRUCTION ON LAND LOTS
ASSIGNED FOR PRIVATE HOUSING CONSTRUCTION**

Abstract: The paper considers the legal procedure of land lots' assigning for private housing construction. Particularly, the authors study the grey areas of Russian legislation that enable illegal apartment buildings construction on such land lots by their owners.

Keywords: object of individual housing construction, the ground area, a multiroom apartment house, the building licence.

По данным, приведенным в юридической литературе, факты незаконного строительства многоквартирных домов на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, невыполнения требований государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, нарушений установленного порядка приема и использования средств дольщиков неоднократно выявляются в ходе проведения проверок органами прокуратуры Российской Федерации [1].

Как правило, строительство многоквартирных домов на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, осуществляется следующим образом.

Группой лиц или одним лицом приобретается земельный участок под индивидуальное жилищное строительство (иногда для приобретения земельного участка используют так называемых «подставных» лиц, при этом застройку земельного участка могут осуществлять лица, не являющиеся собственниками данного земельного участка). На приобретенном земельном участке строится многоквартирный жилой дом с максимальной плотностью

застройки земельного участка и отсутствием проектной документации, поскольку экспертиза проектной документации объектов индивидуального жилищного строительства не производится в соответствии со ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрСК РФ). Перед началом или во время строительства жилого дома незаконный застройщик продает квартиры в строящемся жилом доме, заключая инвестиционные договоры или договоры долевого строительства, часто без регистрации этих договоров в Росреестре.

Осуществив строительство данного жилого дома с нарушением целевого назначения земельного участка, а также с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, незаконный застройщик направляет «подставного» собственника земельного участка для обращения в суд общей юрисдикции (поскольку собственник земельного участка является физическим лицом) с исковыми требованиями о признании права собственности на возведенное строение (самовольную постройку) в порядке пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. Поскольку формально данный дом не является многоквартирным, суд признает право собственности на возведенный дом за «подставным» собственником земельного участка. Далее «подставной» собственник земельного участка регистрирует право собственности на самовольно построенный жилой дом в Росреестре.

После этого покупатели квартир подают требования о признании права собственности на приобретенные квартиры (как доли в праве собственности на жилой дом) и доли в праве собственности на земельный участок в суд общей юрисдикции. Суд удовлетворяет поданные требования, поскольку сам договор в этом случае соответствует закону [2].

Очевидно, что осуществление строительства жилых домов подобным образом имеет ряд негативных последствий. Покупатели квартир в таком доме лишаются возможности предъявления претензий к застройщику относительно качества строительства, поскольку правила и гарантии, применяемые к строительству многоквартирного дома, в данном случае не применяются – по проекту строительства такого дома не проводится экспертиза, приемка дома контролирующими органами (пожарной инспекцией, санитарной службой и др.) не осуществляется, технические характеристики не проверяются. Возведение многоквартирных домов в зоне индивидуальной жилой застройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, проживающих рядом с ними. Нахождение многоквартирных домов в зоне индивидуальной жилой застройки создает чрезмерную нагрузку на системы водоснабжения, водоотведения, электро- и газоснабжения, нарушаются нормы инсоляции, требования пожарной безопасности, создается нехватка парковочных мест.

В целях защиты и восстановления нарушенных прав покупателей «незаконных»

квартир, а также в целях защиты и восстановления прав иных лиц (чьи права нарушаются осуществлением незаконного строительства) органы прокуратуры принимают меры по пресечению незаконного строительства или устранению уже совершившегося нарушения закона – обращаются в суд с требованием о признании жилых домов самовольными постройками и их сносе.

Так, решением Приволжского районного суда г. Казани от 11 марта 2012 г. удовлетворены иски прокурора Приволжского района о признании жилого дома, расположенного на земельном участке в г. Казани, самовольной постройкой. По решению суда застройщик Ширяев обязуется снести указанный дом. Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Татарстан от 31 мая 2012 г. это решение суда оставлено без изменения. Также заочным решением Кировского районного суда г. Казани от 27 марта 2012 г. удовлетворено заявление прокурора в интересах неопределенного круга лиц к застройщику Варисовой об обязательстве снести самовольный дом. В настоящее время дело находится в производстве суда апелляционной инстанции [3].

Попытки исследования заявленной проблемы закономерно обуславливают вопрос о том, какие обстоятельства формируют (создают) условия для осуществления такого рода незаконного строительства?

Одно из таких обстоятельств – отсутствие в законодательстве требования о необходимости получения разрешения на строительство индивидуального жилого дома и разрешения на ввод такого объекта в эксплуатацию. В соответствии с Федеральным законом от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» введен упрощенный порядок оформления права собственности граждан на предоставленные до введения в действие Земельного кодекса РФ земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного и индивидуального гаражного строительства и построенные на них дома, гаражи, садовые домики, дачи и иные объекты недвижимости. Таким законом установлен упрощенный порядок оформления права собственности на индивидуальный жилой дом, в соответствии с которым до 1 марта 2015 г. не требуется получать разрешение на строительство индивидуального жилого дома и разрешение на ввод такого объекта в эксплуатацию. Согласно ст. 25.3 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» основаниями для государственной регистрации права собственности гражданина на объект индивидуального

жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, являются документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание, правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества. До 1 марта 2015 г. кадастровый паспорт объекта индивидуального жилищного строительства является единственным документом, подтверждающим факт создания такого объекта индивидуального жилищного строительства на указанном земельном участке и содержащим его описание.

Безусловно, норма об упрощенной регистрации прав существенно облегчает гражданам процедуру узаконения домов, построенных в свое время без получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В то же время эта норма позволяет распространять ее действие также и в отношении вновь строящихся объектов недвижимости, что ввиду рассматриваемых злоупотреблений является недопустимым.

Предоставление и использование земельного участка для индивидуального жилищного строительства определяется нормами различной отраслевой принадлежности, принципиальное значение среди которых имеет норма, определяющая понятие объекта индивидуального жилищного строительства. Следует сделать оговорку: специальной статьи, посвященной определению названного понятия, действующее законодательство не содержит. Однако Градостроительный кодекс, применительно к понятию объектов жилищного строительства, содержит следующие формулировки:

«Статья 49. Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий

2. Государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более трёх, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более трёх, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более трёх, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из

которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования».

Анализ содержания представленной статьи позволяет сделать однозначное заключение о том, что под объектами индивидуального жилищного строительства понимаются отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более трех, предназначенные для проживания одной семьи. Очевидно, что объект индивидуального жилищного строительства является разновидностью объектов жилищного строительства. Вместе с тем, признаков, отличающих рассматриваемый объект от других объектов жилищного строительства в статье явно недостаточно. Обращает на себя внимание то обстоятельство, что указанная статья не содержит определения конструктивных особенностей объекта индивидуального жилищного строительства, указания на максимальную его площадь и другие определяющие его особенности признаки, среди которых особое значение, на наш взгляд, имеет признак, определяющий функциональное значение объекта – предназначенность для проживания одной семьи и техническая невозможность перестройки его без несоразмерных затрат и нанесения несоразмерного ущерба в многоквартирный дом. Представляется, что наличие названных признаков объекта индивидуального жилищного строительства и соответствующее их закрепление в законе будет способствовать формированию условий, при которых нелегальная застройка земельного участка, предоставленного для индивидуального жилищного строительства, многоквартирным домом будет невозможной.

ЛИТЕРАТУРА

1. Гребенюк О. Б. Правозащитная деятельность прокуратуры по восстановлению жилищных прав обманутых дольщиков // Законность. – 2013. – № 1. – С. 28.
2. Калинина Л. Е. Правовой аспект предпринимательской деятельности в строительстве // Вестник арбитражной практики. – 2012. – № 3. – С. 34-35.
3. Шакирова З. М. Как прекратить незаконное строительство многоквартирных домов на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства // Законность. – 2013. – № 1. – С. 41.