



Объект недвижимости самовольно реконструирован. Как легализовать получившиеся изменения

Андрей Комиссаров,
адвокат,
коллегия адвокатов «Комиссаров и партнеры»

В условиях нестабильной экономической ситуации собственники недвижимого имущества стремятся к повышению коэффициента полезного действия принадлежащего им имущества. Оптимизация эффективности использования объекта недвижимости может достигаться различными способами: перепланировка и переустройство помещений под определенные функциональные нужды, перевод жилых помещений в нежилые, реконструкция и капитальный ремонт зданий и сооружений.

Практика показывает, что указанные манипуляции с недвижимостью в большинстве случаев могут повысить ее экономическую рентабельность от 30% до 70%, однако процесс их согласования в государственных органах является длительным и трудоемким, а результат может быть непредсказуем. Практически всегда согласование сопровождается бюрократической волокитой, не исключена коррупционная составляющая, поэтому порой добросовестным предпринимателям, чтобы остаться на плаву, приходится выбирать меньшее из зол – проводить работы незаконно.

Узаконивание самовольно произведенных работ на объектах капитального строительства может происходить различными способами и зависит в первую очередь от их вида. Так, реконструкцию нужно отличать от капитального ремонта здания, а перепланировку помещения от его переустройства.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реконструкцией является изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на

аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Из данной дефиниции следует, что реконструкция здания предполагает строительные работы, которые приводят к значительным изменениям параметров здания: изменение площади, этажности, высоты и объема здания.

Для проведения реконструкции так же, как и для нового строительства, требуется наличие разрешения на строительство, последующий ввод объекта в эксплуатацию.

Под **капитальным ремонтом** здания законодатель понимает замену или восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замену отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы или их восстановление.

Таким образом, при проведении капитального ремонта площадь, этажность здания и его объем не изменяются. Несущие конструкции можно менять лишь частично.

Например, работы по укреплению фундамента и несущих стен или замене кровельных перекрытий относятся к капитальному ремонту, в то время как надстройка мансардного этажа или замена несущих конструкций здания, равно как и пристройка к нему новых помещений является реконструкцией.

Если объект самовольно реконструирован, то легализовать данные изменения возможно только в судебном порядке. Административным способом, ввести объект в эксплуатацию не представится возможным в виду нежелания государственных органов

брать на себя какую-либо ответственность за возможные последствия такого согласования. Изменить ситуацию в пользу собственника помещения может только наличие у него административного ресурса, однако такую возможность в данной статье мы не рассматриваем.

Производство реконструкции без разрешения на строительство является административным правонарушением и влечет наложение административного штрафа. Так, например, для юридических лиц сумма составляет от пятисот тысяч до одного миллиона рублей. Также в качестве наказания может быть применено административное приостановление деятельности организации на срок до девяноста суток.

Чаще всего объекты недвижимости реконструируются путем пристройки дополнительных помещений. При такой реконструкции изменяются площадь и объем существующего здания или помещения и его иные индивидуальные признаки, поэтому можно говорить о том, что в результате работ возникает новый объект недвижимости и к нему применяются положения Гражданского кодекса о самовольных постройках.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Механизм легализации такой реконструкции схож с узакониванием самовольных построек. Даже если не было получено разрешение на строительство, Собственник может обратиться в суд с иском о признании права собственности на реконструированный объект недвижимости. С юридической точки зрения такой иск является иском о признании права на самовольную постройку. При этом следует иметь в виду, что право признается в целом на объект, а не на вновь возведенную пристройку.

Данная категория судебных споров имеет исключительную подсудность, поэтому иск необходимо подавать в суд по месту нахождения реконструированного объекта.

Срок рассмотрения дел указанной категории в среднем составляет шесть месяцев с учетом необходимости проведения судебной экспертизы.

Вместе с тем на практике в случае обращения с таким иском ответчик (уполномоченный орган) в 90% случаев заявляет встречный иск о признании реконструированного объекта самовольной постройкой и его сносе.

При обращении в суд следует учесть положения, содержащиеся в совместном Постановлении Пленумов ВС и ВАС РФ № 10/22, согласно которым суды при рассмотрении исковых заявлений о признании прав на самовольные постройки обязаны установить, допущены ли при их строительстве существенные нарушения строительных норм, а также создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан.

Ответы на данные вопросы следует получить путем подготовки заключения строительно-технической экспертизы. Ее можно провести как до обращения в суд, так и в судебном порядке. В случае подготовки заключения до подачи иска ответчик, руководствуясь нормами об относимости и допустимости доказательств, может совершенно обоснованно заявить о недопустимости такого доказательства, так как при его подготовке эксперт не был предупрежден об уголовной ответственности. В данном случае судом будет назначена уже судебная строительно-техническая экспертиза спорного объекта недвижимости. В результате исследования суд установит, соответствует ли возведенное строение действующим градостроительным нормам, нарушает ли оно права третьих лиц и угрожает либо может создать угрозу, их жизни и здоровью. Это три ключевых вопроса, подлежащих установлению судом при рассмотрении дел данной категории.

Также необходимо обратить внимание, что в силу п. 25 Пленумов лицо, осуществившее самовольную реконструкцию, может признать право собственности на объект только в том случае, если оно владеет земельным участком на законных основаниях, а именно на праве, указанном в ч.3 ст. 222 ГК.

Главный подводный камень, препятствующий собственнику узаконить реконструкцию даже при положительном заключении строительно-технической экспертизы, таится в п.26 вышеуказанного пленума № 10/22. В силу данного разъяснения суд обязан определить, предпринимал ли собственник, произведший работы по реконструкции здания, надлежащие меры к ее легализации.

Иск о признании права на самовольно реконструированный объект подлежит удовлетворению только в том случае, если единст-

венными ее признаками являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры.

В соответствии с пунктом 9 Информационного письма ВАС РФ, **право собственности на самовольную постройку**, возведенную без необходимых разрешений, не может быть признано за создавшим ее лицом, которое имело возможность получить указанные разрешения, но не предприняло мер для их получения. Речь идет о доказательствах обращения с целью получения разрешения на строительство или акта ввода объекта в эксплуатацию. Также учитывается правомерность отказа уполномоченного органа в выдаче указанных документов.

Так, если собственник до начала производства работ обращался за получением разрешения на строительство, представив уполномоченному органу полный пакет документов, а последний необоснованно отказал в выдаче такого разрешения, то суд легализует реконструкцию. Если же обращение собственника за получением разрешения носило формальный характер или в его выдаче было отказано правомерно, например, если предложенный план реконструкции противоречит правилам землепользования и застройки, то узаконить реконструкцию скорее всего не удастся.

На практике чаще всего имеют место случаи, когда собственник вообще не обращался за получением разрешения на строительство. В такой ситуации торопиться с обращением в суд не стоит, поскольку для узаконивания реконструкции необходимо доказать не только соответствие возведенного объекта строительным нормам, но и добросовестность действий сособственника, выраженную в попытке легализации вносимых изменений до окончания производства работ. В данном случае рекомендуется воспользоваться маленькой хитростью – до обращения в суд подготовить пакет документов, необходимых для получения разрешения на строительство или для ввода объекта в эксплуатацию, и подать их в уполномоченный орган. Ввести самовольно реконструированный объект в эксплуатацию таким образом не получится, но попытка легализации объекта недвижимости будет документально зафиксирована, следовательно, суд уже не сможет отказать в удовлетворении иска на данном основании. Однако если дан-

ные действия будут предприняты уже после подачи искового заявления, то отказ в удовлетворении требований гарантирован.

Также следует учесть, что суд понуждает владельца самовольно реконструированного недвижимого имущества к сносу только в том случае, если будет установлено, что объект не может быть приведен в состояние, существовавшее до проведения самовольной реконструкции. Например, 23 марта 2016 г. Администрации Наро-Фоминского муниципального района Московской области Верховным судом РФ было отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения Судебную коллегию по экономическим спорам ВС РФ.

Суть спора состояла в том, что ООО «В», являющееся собственником нежилого здания детского кафе, расположенного на землях города произвело реконструкцию здания ресторана в целях увеличения его площади без разрешения на строительство.

Обществом был заявлен иск о признании права собственности на земельный участок, расположенный непосредственно под реконструированным зданием. Администрацией в свою очередь был заявлен встречный иск о признании реконструированного объекта недвижимости самовольной постройкой и его сносе. Решением Арбитражного суда Московской области в удовлетворении первоначального иска ООО «В» отказано, а встречный иск удовлетворен частично. Суд признал самовольной постройкой реконструированное кафе, однако отказал в удовлетворении требования о его сносе. Законность указанного судебного акта была проверена во всех вышестоящих инстанциях вплоть до Верховного суда.

Отказывая в удовлетворении требований администрации в части сноса реконструированного здания Кафе, суды на основании проведенной судебной экспертизы пришли к выводу, что спорный объект недвижимости может быть приведен в первоначальное состояние. Данный факт сам по себе и послужил основанием отказа в удовлетворении требования о его сносе на основании п. 28 постановления № 10/22.

В завершение хотелось бы отметить, что процесс легализации реконструированных зданий в судебном порядке является сложным и трудоемким. Каждый случай уникален и требует тщательного правового анализа, поэтому перед обращением в суд или компетентные органы рекомендуется заручиться поддержкой квалифицированного специалиста.