

21.03.2017 19:40

Рубрика: Власть

Подсудные этажи

Текст: Наталья Козлова

Российская газета - Федеральный выпуск №7225 (59)

<https://rg.ru/2017/03/21/vs-nalozhil-zapret-na-sobstvennost-v-mnogoetazhkah-na-shesti-sotkah.html>

Верховный суд наложил полный запрет на собственность в многоэтажках на шести сотках

Подробное разъяснение последствий для граждан, вложивших деньги в сомнительное строительство жилья, дал Верховный суд РФ. Он детально разобрал ситуацию, в которую попадают люди, купившие недорогие квартиры в многоэтажках, расположенных на нескольких сотках земли. А еще Верховный суд предостерег своих коллег в регионах, которые иногда идут на поводу у таких доморожденных застройщиков.



Решение Верховного суда показывает, что жадные застройщики продолжают искать пути, чтобы узаконить многоэтажки на шести сотках. Фото: Яна Воротова

Напомним, несколько лет назад в нашей стране начался буквально бум так называемого строительства на шести сотках. Некие граждане покупали в пригородах скромный участок земли и получали разрешение на строительство на нем индивидуального дома. Но вместо частного домика чуть позже на этом месте вырастал многоквартирный дом. Так как документов на многоэтажное жилое здание у таких застройщиков не было по определению, они торопились продать квартиры гражданам как можно быстрее, значительно снижая цену. В итоге дешевые квартиры шли нарасхват, как горячие пирожки. Но новоселы сталкивались с непреодолимыми проблемами - на жилье не было документов, а в самом доме не было воды, канализации и отопления, так как такие хоромы не подключали к коммуникациям.

Но, несмотря на все проблемы, жадные до денег коммерсанты продолжают по всей стране искать в законе обходные пути, чтобы иметь возможность обманывать людей и строить такие дома-призраки.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда, пересмотрев одно из таких дел, разъяснила, почему по российскому законодательству нереально узаконить права на дома-призраки, чтобы не ввали гражданам такие горе-застройщики.

Эта история началась в Краснодарском крае. Там в райсуд курортного города обратилась группа граждан. Они объяснили, что все вместе являются собственниками одного дома и одного участка. Граждане хотели через суд прекратить свои права общей долевой собственности "путем выделения каждому помещения в доме в виде квартиры".

Городской суд пошел истцам навстречу и прекратил их право общей долевой собственности на дом, выделив каждому изолированную часть дома, проще говоря, квартиры. Краевой суд с таким решением согласился.

Городские власти, обалдев от такого вердикта, обратились в Верховный суд РФ. Они попросили принятые местными судами решения отменить, ведь суд таким способом узаконил многоквартирный дом, на который нет ни единого документа.

Верховный суд дело перечитал и решения местных судов отменил, напомнив коллегам, что совершить какие-либо юридически значимые действия можно только в отношении существующего объекта гражданских прав.

Владельцы квартир в незаконных многоэтажках никогда не смогут стать собственниками купленного жилья

Вот как разбиралось это дело. Городской суд, первым рассматривавший это дело, выяснил, что все одиннадцать истцов были оформлены собственниками одного маленького участка, на котором был возведен многоквартирный дом. Из документов в деле видно, что строение на участке - это небольшой жилой дом с тремя этажами. Но в реальности по этому адресу возвышалось шестиэтажное строение с цокольным этажом и площадью в разы больше, чем значилось на бумаге. И именно в этом доме истцы просили у суда доли.

Верховный суд обратил внимание, что право общей долевой собственности на строение, в котором граждане просили свои куски в виде квартир, ничем не подтверждается. Дом - самовольная постройка, и горсуд это видел, тем не менее он признал за истцами право собственности. По Гражданскому кодексу, если самострой не узаконили, то никакие сделки с ним совершать нельзя и права на него не регистрируют. А еще Верховный суд подчеркнул - выделять доли в имуществе может только его собственник, а у того, кто шестиэтажный дом построил, прав на него нет.

Да, наше законодательство позволяет гражданину узаконить самострой и может дать право собственности на такое строение. Собственным самострой может стать, если земля под домом является собственностью хозяина. Но даже в таком случае у человека должно быть на руках разрешение на застройку, а здание должно соответствовать параметрам, прописанным в документах. Местные суды не заинтересовались, если ли доказательства, что дом можно узаконить. И были ли такие попытки.

Верховный суд заметил, что местные суды не дали оценку тому, что земля под домом по целевому назначению предназначена для индивидуального жилищного строительства. А стоящий на ней по документам домик чудным образом "после реконструкции" превратился в шестиэтажное здание, которое местный суд не задумываясь признал многоквартирным домом.

Но многоквартирный дом не может быть объектом индивидуального жилищного строительства, подчеркнул Верховный суд. И добавил, что такой монстр не соответствует назначению участка.

Судебная коллегия напомнила: 222-я статья ГК распространяется и на реконструкцию недвижимости, в результате которой появился новый объект. То есть в нашем случае попытки узаконить выглядели так: человек взял участок с домом, разделил землю и старый дом на кучу долей и сделал покупателей собственниками огрызков участка, а старый дом снес и, не меняя документов, на его месте возвел многоэтажку.



Самовольно построенное здание можно узаконить по строгим правилам. И дом не может быть выше 3 этажей. Фото: Яна Воротцова

По Градостроительному кодексу не требуется разрешение на строительство, если изменения не превышают предельные параметры того, что на таком участке строить можно. А в нашем случае появился совершенно новый объект. На него по закону надо было оформлять проектную документацию. Это долго и сложно.

Не оформлять проектную документацию имеют право те, кто строит, реконструирует или капитально ремонтирует "объект индивидуального жилищного строительства". Таким объектом Градостроительный кодекс признает дом для одной семьи и высотой не выше трех этажей, а никак не шестиэтажный дом для десятков семей. Верховный суд велел дело пересмотреть.