

Текстовая часть доклада

**Необходимость оценки
правового режима земельного участка перед
совершением сделки с созданным на таком участке
объектом недвижимости**

Семенов Эдуард Юрьевич

Начальник отдела юридического сопровождения строительной деятельности
Группа ЛСР

ВСТУПЛЕНИЕ

В последнее время участились случаи принятия судебных решений о сносе самовольных построек - многоквартирных домов, построенных на земельных участках с разрешенным использованием под индивидуальное жилищное строительство, а также объектов, построенных без разрешения на строительство. Последствия таких решений крайне негативны, люди остаются без крыши над головой, пополняя ряды обманутых недобросовестными застройщиками, а судебная власть, применяя столь крайние меры, утрачивает доверие граждан.

На территории Северо-западного региона также имеет место самовольное строительство многоквартирных жилых домов с нарушением требований градостроительного законодательства, на земельных участках для этого не предназначенных.

В целях предупреждения граждан о возможном наступлении неблагоприятных последствий приобретения помещений в объектах, построенных с нарушением законодательства, Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга совместно с администрациями районов проведена инвентаризация объектов строительства и создан единый реестр объектов на территории Санкт-Петербурга, строительство которых ведется без разрешительной документации. Официальный перечень таких объектов опубликован на официальном сайте Службы. Насколько данная мера является достаточной, вопрос дискуссионный. Представляется, что реальное решение проблемы требует изменения законодательства, регламентирующего малоэтажную застройку. Однако в данный момент спасение утопающих, остаются делом самих утопающих.

В связи с чем, не будет лишним в очередной раз обратить внимание потенциальных покупателей на необходимость юридической оценки правового режима земельного участка перед совершением сделки с созданным на таком участке объектом малоэтажного строительства.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Земельный кодекс определяет правовой режим земель исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Из чего следует, что собственник обязан использовать земельный участок как в соответствии с целевым назначением, так и в соответствии с его разрешенным использованием.

Категории, подразделяющие земли Российской Федерации по целевому назначению, перечислены в Земельном кодексе.

Общий порядок зонирования территорий определяется Градостроительным кодексом, в соответствии с которым градостроительное зонирование представляет собой зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Результатом градостроительного зонирования является принятие нормативного правового акта - правил землепользования и застройки, устанавливающих градостроительные регламенты, которые определяют правовой режим земельных участков, а также условия создания и эксплуатации зданий, строений и сооружений на них и под ними, т.е. виды разрешенного использования земельных участков.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов разрешенного использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов).

Утвержденные законом Санкт-Петербурга от 04.02.2009г. № 29-10 Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга включают в себя карту градостроительного зонирования Санкт-Петербурга в части границ территориальных зон и текстовую часть градостроительных регламентов территориальных зон.

Градостроительные регламенты устанавливаются в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальных зон согласно карте градостроительного зонирования Санкт-Петербурга. Их действие распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон, за исключением земельных участков, которые относятся к землям историко-культурного назначения.

Земельный кодекс устанавливает обязанность собственников использовать принадлежащие им земельные участки только в соответствии с градостроительным регламентом. Независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки, их пользователи могут использовать земельные участки в соответствии с предусмотренным градостроительным регламентом видом разрешенного использования (пункт 3 статьи 85 Земельного кодекса).

Реконструкция и расширение существующих объектов недвижимости, их дальнейшее использование, строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами (пункты 4, 10 статьи 85 Земельного кодекса).

Таким образом, на территории Санкт-Петербурга любая застройка должна производиться только в соответствии с градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга в отношении соответствующей территориальной зоны.

Например, если земельный участок расположен в территориальной зоне, отнесенной к жилой зоне индивидуальных (одноквартирных) жилых домов (Т1Ж2), строить на таком участке многоквартирные жилые дома нельзя, так как в соответствии с градостроительным регламентом для данной зоны подобная деятельность не отнесена ни к основным, ни к условно разрешенным видам разрешенного использования земельного участка.

Как следует из Постановления Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47, многоквартирный дом от индивидуального жилого отличается наличием квартир (двух и более) с самостоятельными выходами на земельный участок либо в помещения общего пользования, без ограничения по этажности и количеству проживающих в многоквартирном доме семей. Индивидуальный жилой дом должен быть предназначен для проживания одной семьи и иметь не более трех этажей.

Согласно требованиям закона строительство, реконструкция объектов капитального строительства, в том числе и малоэтажных многоквартирных жилых домов, осуществляются на основании разрешения на строительство. Порядок получения разрешения на строительство установлен статьей 51 Градостроительного кодекса.

Застройщик, планирующий возвести многоквартирный дом на земельном участке, разрешенный вид использования которого этого не позволяет, понимает, что разрешение на строительство многоквартирного дома в этом случае он никогда не получит.

Вместе с тем, для получения разрешения на строительство, реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства достаточно направить в уполномоченный орган заявление о выдаче разрешения непосредственно либо через многофункциональный центр, приложив к нему:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схему планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

При этом согласно части 4 статьи 8 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» до 1 марта 2015 г. не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

Согласно положениям пункта 1 статьи 25.3 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» основаниями для государственной регистрации в упрощенном порядке права собственности гражданина на объект индивидуального жилищного строительства являются:

- 1) документы, подтверждающие факт создания указанного объекта недвижимого имущества и содержащие его описание;
- 2) правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества.

Таким образом, до 1 марта 2015 г. не требуется представлять в регистрирующий орган разрешение на строительство объекта индивидуального жилищного строительства, а также разрешение на ввод его в эксплуатацию в целях государственной регистрации права собственности гражданина на такой объект недвижимости.

Следовательно, недобросовестный застройщик может построить малоэтажный многоквартирный дом, представить его как индивидуальное строительство и оформить на него право собственности в упрощенном порядке, что позволит ему в дальнейшем продавать в таком доме доли в праве общей долевой собственности третьим лицам.

Однако потенциальным покупателям такого объекта необходимо понимать, что наличие зарегистрированного права собственности не является гарантией того, что дом не признают самовольно возведенным и подлежащим сносу.

В пункте 23 совместного Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 судьи разъяснили, что если недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку.

Самовольной постройкой признается жилой 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 (статья 222 Гражданского кодекса РФ).

РЕКОМЕНДАЦИИ

С учетом изложенного потенциальным покупателям перед совершением сделки с объектом малоэтажной застройки следует сначала оценить правовой режим земельного участка, на котором ведется строительство, для чего в Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга проверить, к какой территориальной зоне относится данный земельный участок, и какие в отношении этого участка установлены виды разрешенного использования.

Желательно затребовать у застройщика градостроительный план земельного участка, в котором указывается, к какой территориальной зоне относится участок, и приводится информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом для данной зоны видах разрешенного использования этого земельного участка.

Согласно статье 56 Градостроительного кодекса градостроительный план - это один из документов информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, целью которой является обеспечение органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

Если после изучения указанных документов выяснится, что земельный участок расположен в территориальной зоне, отнесенной к жилой зоне индивидуальных (одноквартирных) жилых домов, необходимо как минимум визуально убедиться в том, что построенный дом не является многоквартирным. В противном случае стоит отказаться от покупки такого объекта.



ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ»

191123, Санкт-Петербург,
ул. Кирочная, 39
т: +7 812 325 01 01

www.gdsk.ru