

Информационное письмо:

Изменения законодательства относительно самовольных построек.

20 сентября 2018

Уважаемые дамы и господа!

Федеральными законами от 03.08.2018 № 339-ФЗ (далее – «**Федеральный закон 339-ФЗ**») и 340-ФЗ (далее – «**Федеральный закон 340-ФЗ**») были внесены изменения в Гражданский и Градостроительный кодексы РФ в целях уточнения положений, касающихся отношений в связи с самовольными постройками.

Ключевые изменения:

1 Возможность приведения постройки в соответствие:

Важнейшим нововведением стало правило о том, что вместо решения о сносе может быть принято решение о приведении постройки в соответствии с установленными требованиями, которое принимается либо судом, либо органом местного самоуправления.

Приобрести право собственности на самовольную постройку теперь можно будет только при выполнении требований о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями (пп.3.1, 3.2 ст.222 Гражданского кодекса РФ).

При этом согласно положениям Федерального закона 340-ФЗ приведение самовольной постройки в соответствии с установленными требованиями осуществляется путем ее реконструкции в порядке, установленном главой 6 Градостроительного кодекса РФ.

2 Добросовестность застройщика:

Появилось правило о том, что не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если

собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка (п.1 ст.222 ГК РФ).

3 Органы местного самоуправления не вправе принимать решения о сносе, если:

(А) постройки возведены на земельных участках, не находящихся в государственной или муниципальной собственности, кроме случаев, когда такие постройки создают угрозу жизни и здоровью граждан;

(В) право собственности на постройку зарегистрировано в ЕГРН или признано судом;

(С) в отношении постройки судом ранее было принято решение об отказе в сносе;

(D) постройка является многоквартирным домом, жилым домом или садовым домом.

При этом перечень случаев, когда решение о сносе либо приведении в соответствие с установленными требованиями принимается органами местного самоуправления, установлен законодательно и является исчерпывающим.

4 Возможность изъятия земельного участка и отказа от договора аренды:

Федеральным законом 339-ФЗ была изменена ст.285 Гражданского кодекса РФ, которая теперь допускает изъятие земельного участка у собственника, если использование участка осуществляется с нарушением требований законодательства Российской Федерации, в частности, если на участке возведена или создана самовольная постройка и не выполнены предусмотренные законом обязанности

по ее сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями.

Федеральный закон 339-ФЗ в свою очередь указывает, что невыполнение арендатором соответствующих обязанностей по сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями самовольной постройки является основанием для одностороннего отказа арендодателя от договора аренды такого земельного участка или исполнения договора аренды такого земельного участка.

5 Использование самовольной постройки:

Новые поправки прямо запрещают использовать самовольную постройку (п.2 ст.222 Гражданского кодекса РФ).

6 Уточнения критериев самовольной постройки:

По новым правилам постройку признают самовольной, если она возведена с нарушением норм, которые действовали на момент ее строительства и не утратили силу к ее выявлению (п.1 ст.222 Гражданского кодекса РФ).

7 Срок для сноса устанавливается от 3 месяцев до 1 года, срок для приведения в соответствие – от 6 месяцев до 3х лет (п.4 ст.222 Гражданского кодекса РФ).

Выводы:

Изменения, внесенные Федеральным законом 339-ФЗ и Федеральным законом 340-ФЗ, следуют выводам высших судебных инстанций последних лет и предоставляют дополнительные возможности легализации самовольных построек.

Надеемся, предоставленная информация окажется для Вас полезной. Если кто-то из Ваших коллег также хотел бы получать наши информационные письма, пожалуйста, направьте нам его электронный адрес в ответ на это сообщение. Если Вы хотите больше узнать о нашей **Практике Недвижимости**, пожалуйста, сообщите об этом в ответном письме — мы будем рады направить Вам наши материалы.

Примечание: Обращаем Ваше внимание на то, что вся информация была взята из открытых источников. Автор данного письма не несет ответственность за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе данной информации.

В случае возникновения вопросов, пожалуйста, свяжитесь с Партнером АЛРУД

С уважением,
Юридическая фирма АЛРУД



**Андрей
Жарский**

Партнер

Энергетика, природные ресурсы и инфраструктура, Недвижимость, Корпоративное право / Слияния и поглощения
E: andrey.zharskiy@alrud.com