



Адвокат из Forward Legal **Дарья Шляпникова** вместе с коллегой разобрали судебную практику за два года по делам о самовольных постройках в Москве. Оказалось, что столичные компании могут в любой момент лишиться недвижимости. Под снос могут попасть бизнес-центры, складские и производственные комплексы. В статье читайте, как действовать юристу, чтобы сохранить недвижимость компании.

Снос самовольных построек в Москве. Как юристу отстоять активы компании

Правительство Москвы и департамент городского имущества — ДГИ продолжают избавлять город от самовольных построек, которые создают угрозу жизни и здоровью граждан или препятствуют благоустройству города. Пять лет назад риски сноса касались в основном торговых объектов у метро, сейчас под угрозой целые бизнес-центры, складские и производственные комплексы. При этом покупатели коммерческой недвижимости узнают о том, что на строительство или реконструкцию здания не было разрешения, только после того, как получают иск от ДГИ. Но шанс отстоять объекты есть.

Юристам, которые будут защищать компанию, необходимо сосредоточиться не только на правовых, но и на тактических вопросах. В частности, нужно выбрать экспертную организацию, устранить выявленные недостатки объекта.

Обычно основным доказательством в деле является заключение эксперта. Кроме того, ДГИ и правительство Москвы часто обращаются в суд с большим пропуском срока исковой давности. Поэтому следует особое внимание уделить обоснованию это-

го обстоятельства. Рассмотрение споров о признании объектов самовольными постройками в московских судах мало отличается от других регионов. Специфика только в том, что в Москве есть процедура легализации объекта в административном порядке, которая зачастую идет параллельно с разбирательством в суде.

Узнать, кто и как признает объекты самовольными постройками

Столичные власти борются с самовольными постройками на основании нескольких документов. Ключевые из них: постановление правительства Москвы от 11.12.2013 № 819-ПП «Об утверждении Положения о взаимодействии органов исполнительной власти города Москвы при организации работы по выявлению и пресечению незаконного (нецелевого) использования земельных участков», далее — постановление № 819-ПП; и постановление правительства Москвы от 08.12.2015 № 829-ПП «О мерах по обеспечению сноса самовольных построек на отдельных территориях города Москвы», далее — постановление № 829-ПП.

Постановление № 819-ПП регламентирует порядок взаимодействия госорганов по выявлению самовольных построек. В приложении к этому документу есть перечень объектов «под снос». На такие здания и постройки зарегистрированы права собственности, они состоят в кадастре. Однако, по информации госорганов, на эту недвижимость нет разрешения на строительство, или участок, на котором стоит объект, не предназначен для строительства. Перечень незаконных объектов обновляют не реже раза в квартал, но собственник не участвует в процедуре выявления нарушений. Правительство не предусмотрело такое право ни в постановлении № 819-ПП, ни в Регламенте правительства Москвы (приложение к постановлению правительства Москвы от 21.02.2006 № 112-ПП).

Должностные лица, которые проводят проверку объекта, обязаны сообщать заинтересованным лицам о ревизии и ее результатах. Однако фактически они этого не делают. Ведь у собственников нет права заявить возражения на стадии, когда недвижимость включают в перечень, потому что включение в перечень не приравнивается к признанию объекта самовольной постройкой. Это подтверждает и судебная практика (решения АС г. Москвы от 27.02.2019 по делу № А40-283998/2018, Московского городского суда от 10.12.2015 по делу № 3а-773/2015, от 24.05.2016 по делу № 3а-666/2016).

Чтобы узнать о проверке объекта компании, следите за информацией о планируемых контрольных мероприятиях на официальном портале правительства Москвы по адресу www.mos.ru. Чтобы найти данные, нужно в разделе «Власть» нажать на кнопку «Органы власти». На странице, которая появится после этого, нужно в перечне найти название ведомства «Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы». После перехода на следующую страницу сайта появится информация об организации. Там же с правой стороны находится кнопка «Документы». Она ведет к странице с перечнем документов, где нужно выбрать кнопку «Документы» раздела «План проведения контрольных мероприятий». Там публикуют приказы с перечнем организаций, которые ведомство собирается проверять. Если проверка уже состоялась, о ее результате можно узнать по официальному

3970

объектов включено в перечень незаконных построек. По данным на май 2021 года

23

запросу в Госинспекцию по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы. Помните, признать объекты, право собственности на которые зарегистрировано в ЕГРН, самовольными постройками может только суд. Он же выносит решение о сносе. У местных властей нет таких полномочий (абз. 6 п. 4 ст. 222 ГК, п. 52 постановления Пленума ВС № 10, Пленума ВАС № 22 от 29.04.2010).

Если власти хотят снести якобы самовольное строение из перечня, то они в лице ДГИ обязаны обратиться в суд. Это прямо сказано в правилах (п. 4.3.1 постановления № 819-ПП). Сделать это они должны в течение одного месяца с даты обновления перечня (п. 2.2 постановления № 819-ПП). На практике этот срок может составлять от трех месяцев до года.

Изучить, чем обычно заканчивается судебное рассмотрение дела

ДГИ и правительство Москвы чаще всего ссылаются на три основных довода:

- ответчик получил земельный участок для эксплуатации зданий и сооружений, а не для реконструкции объектов;
- отсутствуют сведения о том, что ответчик получал разрешения на строительство, реконструкцию объектов или обращался за таким разрешением;
- фактическая площадь объектов не совпадает с площадью, указанной в разрешительной документации.

При наличии указанных обстоятельств суд удовлетворяет требования правительства Москвы и ДГИ



Суды по-разному толкуют положения статьи 208 ГК

Одни судьи указывают, что при передаче в аренду собственник сохраняет контроль над земельным участком и не лишается владения. Самовольная постройка нарушает права собственника. Значит, на требования признать объект незаконным и снести его срок исковой давности не распространяется (решение АС г. Москвы от 14.01.2020 по делу № А40-234716/2017, от 18.09.2019 по делу № А40-47112/2018, п. 6 информационного письма ВАС от 09.12.2010 № 143).

Другие судьи рассматривают передачу земельного участка в аренду как «выбытие» из владения собственника (постановление АС Московского округа от 22.05.2019 по делу № А40-206046/2017). Значит, когда земельными участками со спорными объектами владеют ответчики, к требованиям истцов применяется общий срок исковой давности (п. 1 ст. 196, п. 1 ст. 200 ГК, определение ВС от 25.12.2019 по делу № А40-116882/2017). К сожалению, некоторые судьи до сих пор не применяют срок исковой давности к самовольным постройкам. Что примечательно — такие судебные акты «засиливаются» в апелляции и кассации (постановления 9ААС от 25.11.2020 № 09АП-59881/2020-ГК, АС Московского округа от 18.06.2019 по делу № А40-121580/17). Поэтому фактически исход разрешения дела зависит от того, кому из судей оно попадет на рассмотрение.

Екатерина Данько, помощник адвоката Forward Legal, соавтор статьи

(постановление АС Московского округа от 06.02.2020 № Ф05-25259/2019 по делу № А40-222748/2018).

Однако статистически у собственников недвижимости больше шансов на победу. С ноября 2018 года до начала декабря 2020 года АС г. Москвы рассмотрел 506 дел по искам ДГИ и правительства Москвы. Из них суд отказывал властям в 279 случаях — 55 процентов рассмотренных дел. Иски удовлетворяли в полном объеме в 212 случаях (42%). Это дела, в которых суд обязал ответчика демонтировать объект. В 15 случаях иски удовлетворяли частично (3%). В основном судьи отказывают в требовании о признании права отсутствующим, если постройка была добровольно демонтирована.

Обратить внимание на сроки исковой давности

У компаний есть шансы оспорить решение властей из-за пропуска срока давности. Суды отказываются удовлетворить иски ДГИ и правительства города в 40 процентах случаев. Дело в том, что срок исковой давности по делам о самовольных постройках начинает течь с момента, как власти узнали о нарушении прав. Но непонятно, что считать этим моментом.

ДГИ полагает, что срок исковой давности необходимо исчислять с момента, когда о нарушении права узнал орган, уполномоченный на выявление самовольного строительства в Москве — Госинспекция по недвижимости. Однако осведомленность истцов о факте реконструкции и начале течения срока давности могут подтверждать и другие обстоятельства. В судебной практике встречаются разные точки отсчета начала течения этого срока. Например, когда префект выдал распоряжение о вводе объекта в эксплуатацию (постановление АС Московского округа от 20.03.2020 по делу А40-134683/2017). Осмотр специалистами МосгорБТИ также запускает срок. Ведь ДГИ — учредитель ГБУ МосгорБТИ, поэтому истцы должны узнать о реконструкции не позднее появления сведений у органа технического учета города (постановление АС Московского округа от 15.07.2020 по делу № А40-211090/2019).

Срок исковой давности начинают и другие два обстоятельства. Первое — регистрация права собственности на спорный объект (постановление АС Московского округа от 15.07.2020 по делу № А40-211090/2019). Второе — привлечение соб-

ственника к административной ответственности за нарушение требований и ограничений по использованию земельных участков (ст. 6.7 КоАП г. Москвы, постановление АС Московского округа от 18.06.2020 № Ф05-7927/2020 по делу № А40-73617/2019).

Практика показывает, что ДГИ и правительство Москвы могут узнать о нарушении в рамках межведомственного взаимодействия. Это согласуется с позициями Верховного суда и Президиума ВАС (определение ВС от 25.12.2019 № 305-ЭС19-18665, постановления Президиума ВАС от 04.09.2012 № 3809/12, от 18.06.2013 № 17630/12).

Истечение срока исковой давности, о которой заявляет ответчик, является самостоятельным и достаточным основанием для отказа в иске (п. 2 ст. 199 ГК). Но если постройка создает угрозу жизни и здоровью граждан, то на требование о ее сносе исковая давность не распространяется (п. 22 постановления Пленума ВС № 10, Пленума ВАС № 22). Поэтому суд вправе применить срок только в случае, когда объект никому не угрожает либо угрозу можно устранить (постановление АС Московского округа от 19.06.2019 по делу № А41-69143/2018).

Провести судебно-строительную экспертизу

В спорах о незаконных постройках возникают вопросы, которые требуют специальных познаний. Поэтому в судебный процесс часто привлекают эксперта. Основные критерии при выборе судами экспертной организации — квалификация, стоимость исследования и срок его проведения.

Если квалификация экспертов и сроки проведения исследования примерно равны, суд учитывает стоимость экспертизы и отдает предпочтение организациям, которые предложили наименьшую цену (определение АС г. Москвы от 07.07.2020 по делу А40-332980/19). Однако встречаются и исключения, когда суд отдает предпочтение самому дорогому предложению (определение АС г. Москвы от 22.07.2019 по делу № А40-94197/18).

Важна и квалификация. Например, эксперт с квалификацией инженера и экономиста не может давать заключение по вопросу пожарной безопасности здания. Это прямое нарушение требований закона о государственной судебно-экспертной деятельности и АПК. Суд не примет такое заключение.

Когда в суд поступает экспертное заключение, стороны в большинстве случаев ходатайствуют о вызове эксперта, который ее проводил. Он дает необходимые пояснения, а также отвечает на дополнительные вопросы. Суд может усомниться, что выводы эксперта обоснованы. Если эксперт во время заседания не устранит пробелы, то суд вправе назначить повторную экспертизу (решение АС г. Москвы от 23.09.2020 по делу № А40-138515/2017). В обратном случае суды в решении практически никогда не поясняют, почему они отказывают в ходатайстве о назначении повторной экспертизы, ссылаясь на полноту и обоснованность экспертного заключения. Это может быть проблемой при дальнейшем обжаловании судебных актов.

Учесть перспективы пересмотра

Решения по делам о самовольных постройках суды вышестоящих инстанций отменяют менее чем в 10 процентах случаев. Не имеет значения, в чью пользу решение — истца или ответчика. Основания для отмены решения в вышестоящих инстанциях на практике выглядят следующим образом.

Первый случай — нижестоящая инстанция неправильно применила правила об исковой давности. Если суд апелляционной инстанции считает, что фактические обстоятельства дела определены верно, он может самостоятельно установить, в какой момент истцам стало известно о нарушении их права, и, применив правила о сроке давности, отказать в удовлетворении иска (постановление 9ААС от 09.12.2020 по делу № А40-228339/17).

Второй случай — суд неверно определил фактические обстоятельства дела. Апелляция может не согласиться с выводами первой инстанции о том, что у объекта есть признаки самовольной постройки. Вероятность отмены по такому основанию зависит от конкретных обстоятельств дела (постановление 9ААС от 03.12.2020 по делу № А40-78106/16).

Третий случай — нарушения процессуальных норм. Вышестоящий суд отменит решение, если участников спора известили ненадлежащим образом, не привлекли лиц, на чьи права и обязанности может повлиять судебный акт (постановление АС Московского округа от 12.11.2019 по делу № А40-91159/2018, от 17.10.2019 по делу № А41-93911/2018) и пр. ♦