

Куплена самовольная постройка



Для кого (для каких случаев): Купил себе хороший убыток за большие деньги.

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

Цена вопроса: 10 600 000 рублей.

Схема ситуации: Началась эта эпопея давно, аж в ПОСТАНОВЛЕНИИ АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА ОТ 27.08.2018 N Ф09-4075/18 ПО ДЕЛУ N А76-6079/2017. Проистекало это так.

Одна симпатичная Организация «Р» взяла у Администрации города в аренду участок земли для строительства на нём кафе. Симпатичная Организация «Р» за время аренды даже успела построить кусочек кафе – 10% от плана. Этот кусочек был даже зарегистрирован, как положено, и ему дали кадастровый номер. После этого симпатичная Организация «Р» продала «объект незаконченного строительства» другой Организации «Ф» за 500 000 рублей. Организация «Ф», недолго думая, меньше чем через месяц перепродала недостроенное здание кафе некоему ИП за 10 600 000 рублей.

У ИП были большие планы – ему хотелось строительства магазина вместо кафе. ИП даже получил разрешение на строительство магазина, но тут началось. Пришла проверка из Администрации, проверила объект и признала через суд недостроенное кафе самовольной постройкой. А как не признать?! Размеры фундамента не соответствуют проекту. Сам фундамент имеет дефекты. И вообще – фундамент слишком мало заглублён в землю. Нельзя ничего на таком фундаменте строить.

ИП заметался: «Я магазин строить хочу, а не кафе!» На что ему спокойно возразили: «На участке, где расположена постройка, которую через суд признают самовольной, вообще ничего строить нельзя». А чтобы ИП скучно не было, его через суд обязали самовольную постройку (10% кафе) снести за свой счёт. Тут ИП понял, что за 10 600 000 рублей он купил себе дополнительные расходы и убытки.

Тогда ИП сам пошёл в суд, где и заявил: «Мне продали незаконную постройку. А раз постройка незаконная, то и её продажа должна считаться ничтожной. Поэтому прошу признать сделку купли-продажи незаконной постройкой признать ничтожной сделкой. Так же прошу вернуть мне деньги по этой сделке. Все 10 600 000 рублей плюс проценты за использование моих денежных средств!»

Суд посмотрел на обстоятельства дела и решил: «ИП – прав! Сделка ничтожная! Надо её отменять». Но тут Организация «Ф» зашла с козырей: «Срок исковой давности по этому спору истёк! ИП пришёл в суд почти через 4 года после покупки участка, а срок исковой давности 3 года!» Суд только руками развёл: «Организация «Ф» - тоже права! Сделка ничтожная, но срок исковой давности пропущен. Спор рассматривать не будем. Всем спасибо! Все могут идти по домам. Никому ничего не будет!» И пошёл ИП ни с чем. Пробовал он в Верховный Суд РФ пробиться – не вышло. Так закончилась эта часть.

ИП не сдался, он просто переформулировал свой иск. ИП сказал: «Ладно. Фиг с ним с этим договором купли-продажи. Но мне причинён убыток в сумме 10 600 000 рублей. Я как разумный и осмотрительный человек перед покупкой посмотрел выписку из реестра недвижимости. В выписке всё было точно указано про объект моей покупки. Я поверил, что всё нормально. Я перечислил деньги, а Организация «Ф», за мои деньги, так и не выполнила своих обязательств по передаче мне оборотоспособного объекта недвижимости».

Тут Организация «Ф» опять начала свою старую песню про срок исковой давности. Но суд её быстро поставил на место: «Администрация через суд признала постройку самовольной 31.05.2016. С этой даты ИП стало известно какую дрянь ему подсунули. ИП с этим новым иском обратился в суд 20.02.2019 – то есть, в 3 года ИП уложился!»

И суды признали, что ИП действительно получил убытки от нехороших действий Организации «Ф». Значит, Организация «Ф» должна эти убытки нашему ИП возместить – все 10 600 000 рублей.

Выводы и Возможные проблемы: Факт регистрации права на объект не даёт покупателю гарантии, что объект соответствует градостроительным нормам и не будет признан самовольной постройкой. Лучше заранее провести экспертизу на соответствие объекта нормам. Если постройка окажется самовольной, то взыскать деньги с продавца сложно, но можно.

Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Куплена самовольная постройка».

Где посмотреть документы: КонсультантПлюс, Судебная Практика: [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА ОТ 19.02.2020 N Ф09-9155/19 ПО ДЕЛУ N А76-5530/2019](#)

[документ в офлайн-версии](#)

[документ в онлайн-версии](#)



Нет КонсультантПлюс?

Закажите полную версию документа или
подберите комплект КонсультантПлюс самостоятельно