

Наличие регистрации не исключает требования о сносе



Для кого (для каких случаев): Почти обошли Закон, но он заметил и догнал.

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

Цена вопроса: Стоимость сносимой незаконно построенной недвижимости.

Схема ситуации: А дело было так. Под садовые участки было выделено 5 земельных наделов. Затем, как бы случайно, приблизительно в одно время участки были проданы одному Гражданину. Построены уютные домики, права собственности, на которые были легализованы по «дачной амнистии».

Далее, пять участков объединились в один. В администрацию поступило заявление об изменении вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства – восьми садовых домиков на земельном участке. Ведения садоводства изменялось на организацию отдыха и общественного питания объектов капитального строительства. Назначенные по этому поводу публичные слушания прошли успешно, вопрос решился положительно.

Садовые домики превратились в гостевые дома, среди них стоял трехэтажный ресторан и несколько хозяйственных построек. Весь, теперь уже единый, комплекс был продан ООО.

Но в ходе, однажды нагрянувшей, проверки было выявлено, что указанные объекты капитального строительства возведены без разрешения на строительство и ввода в эксплуатацию. Администрация города обратилась в суд с требованием снести самовольные постройки. ООО представило заключение эксперта, согласно которому постройки соответствуют всем нормам и требованиям, угроза жизни и здоровью граждан при эксплуатации данных объектов отсутствует.

Однако суды пришли к выводу, что заключение эксперта не может однозначно свидетельствовать о безопасности спорных объектов. Возвели, понимаешь, значительные по параметрам нежилые строения. Используют их для организации досуга неопределенного круга лиц. И всё это без получения в установленном законом порядке разрешения на их строительство, без государственной экспертизы проектной документации, без акта ввода в эксплуатацию. Где тут безопасность?!

Совершенно понятно, что у первоначальных собственников земельных участков не было цели использовать участки по их первоначальному назначению. Они же легализовали спорные постройки с использованием механизма упрощенной регистрации права собственности («дачной амнистии»). И сделали это без получения разрешения на строительство зданий, предназначенных для организации отдыха и общественного питания.

При этом данные объекты (ресторан, гостевые дома) являются местом пребывания значительного количества людей. В то время как законодательством установлена обязанность застройщика производить строительство таких объектов недвижимости только при получении разрешения в установленном законом порядке. Так же строго по закону надо вводить в эксплуатацию такие построенные объекты.

В итоге, несмотря на добродушное и положительное заключение экспертизы, суд постановил все объекты самовольного строительства снести.

Выводы и Возможные проблемы: Отсутствие «нужных бумажек» (разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию, казалось бы, добротных построек) может в одночасье уничтожить бизнес.

Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Наличие регистрации не исключает требования о сносе».

Где посмотреть документы: КонсультантПлюс, Судебная Практика: [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА ОТ 13.04.2021 N Ф06-2302/2021 ПО ДЕЛУ N А12-36682/2019](#)

[документ в офлайн-версии](#)

[документ в онлайн-версии](#)



Нет КонсультантПлюс?

Закажите полную версию документа или
подберите комплект КонсультантПлюс самостоятельно