



Григорий Аранович, адвокат, советник
Юридическая компания PTi Lawyers



Самовольная постройка по общему правилу подлежит сносу. Признание права собственности на самовольную постройку должно быть явлением исключительным, не должно создавать иллюзию возможности построить объект недвижимого имущества в нарушение установленной процедуры строительства с последующей легализацией его через суд. Вопрос о возможности применения к спорной постройке механизма «дачной амнистии» вторичен, это лишь сокращенный перечень документов для регистрации титула, наличие которых не превращает незаконным образом построенное здание в надлежащий объект недвижимого имущества и наоборот.

На практике при рассмотрении споров о самовольной постройке суды детально разбирают все обстоятельства дела, в том числе разрешают вопрос о возможности признания на нее права.

В рассматриваемом споре представитель ответчика в судебном заседании иск признал, как следствие, доводы истца, даже те, которые могли базироваться на спорных доказательствах, не оспаривались. Лица, проживающие в доме, к процессу привлечены не были. Их процессуальный статус, возможность их привлечения к участию в деле — вопрос дискуссионный, однако, в условиях признания ответчиком иска в процессе вообще отсутствовали участники, которые могли бы оспорить доводы истца. Не проводилась и судебно-строительная экспертиза, о назначении которой мог бы ходатайствовать ответчик, соответственно комплексной оценки доводов администрации о многочисленных нарушениях строительных норм сделано не было.

Следует отметить, что суды общей юрисдикции имеют и обратные прецеденты рассмотрения исков местных администраций о сносе самовольных построек, признающие право собственности на самовольную постройку за лицом, ее построившим.

Комментарии экспертов

Принимая во внимание мнение многих экспертов о том, что в Московской области значительное количество жилых объектов недвижимого имущества построено без соблюдения установленной законом процедуры, судам еще не раз придется рассматривать подобные дела.