

Информация для клиентов

Верховный Суд: разрешение на строительство необходимо получать до начала стройки

МОСКВА

Алена Н. Кучер
ankucher@debevoise.com

Роман Л. Садовский
rlsadovsky@debevoise.com

Вадим Г. Коломников
vgkolomnikov@debevoise.com

Верховный Суд в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам от 16.06.2015 г. по делу № А07-7616/2014 (далее – «**Определение ВС РФ**») выразил позицию¹ по одному из наиболее проблемных вопросов, возникающих в ходе реализации строительных проектов, а именно: по вопросу о возможности получения разрешения на строительство после фактического начала строительства.

Ниже мы кратко анализируем ключевые положения Определения ВС РФ, а также связанные с ним вопросы.

УСЛОВИЯ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Согласно обстоятельствам дела общество, осуществляющее строительство жилого дома, обратилось в уполномоченный орган о выдаче разрешения на строительство. Однако в выдаче такого разрешения было отказано, поскольку общество фактически начало строительство жилого дома в отсутствие разрешения. Общество обжаловало такой отказ в суде. Суды первой инстанции и апелляционной инстанции отказали в удовлетворении требований общества, а суд кассационной инстанции указанные судебные акты отменил, и признал незаконным отказ уполномоченного органа в выдаче разрешения на строительство. Дело было рассмотрено в Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, в результате чего постановление суда кассационной инстанции было отменено, и тем самым ВС РФ признал соответствующим закону отказ в выдаче разрешения на строительство после начала фактического строительства объекта.

¹ Отмечаем, что позиция Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ связана с разрешением конкретного спора и не является обязательной для других судебных инстанций при рассмотрении дел с аналогичными обстоятельствами. Однако тенденция развития судебной практики, а также позиции регулирующих органов в строительном процессе подтверждают позицию, указанную в Определении ВС РФ.

При этом до рассмотрения указанного дела Судебной коллегией по экономическим спорам ВС РФ имелась обширная судебная практика по вопросу о возможности получения разрешения на строительство после фактического начала строительства объекта. Суды указывали на то, что разрешение на строительство должно быть получено до момента фактического начала строительства, и, по мнению судов, не имеет правового значения тот факт, когда поступило обращение в уполномоченный орган за разрешением на строительство: до завершения строительства или после такового².

Основные доводы судов, согласно которым разрешение на строительство необходимо получать **до фактического начала работ** на объекте, состоят в следующем:

- Согласно ч. 1 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство представляет собой документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.
- Из данной нормы следует, что застройщик вправе приступить к строительству объекта только после получения разрешения на строительство, осуществления всех предусмотренных законом мероприятий и оформления документов, подготавливаемых в целях его получения и осуществления строительства³;
- Факт обращения в уполномоченный орган за получением разрешения на строительство после фактического начала строительства направлен на обход требований градостроительного законодательства, и, таким образом, узаконивание самовольной постройки в административном порядке (п. 1 ст. 10 Гражданского кодекса РФ)⁴;
- В случае если у застройщика имеются все необходимые документы для получения разрешения на строительство, то предоставление таких документов в уполномоченный орган не является единственным

² См., напр., Определение ВАС РФ от 20.02.2012 г. по делу № А22-670/2010; Определение ВАС РФ от 02.12.2013 г. по делу № А47-14258/2012; Постановление ФАС Уральского округа от 15.08.2013 г. по делу № А47-14258/2012; Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 02.12.2014 г. по делу № А53-9898/2014; Постановление ФАС Северо-Западного округа от 03.03.2014 г. по делу № А13-1020/2013; Постановление ФАС Уральского округа от 13.02.2013 г. по делу № А71-114/2012.

³ См. Определение ВС РФ.

⁴ Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 26.11.2009 г. по делу № А78-3001/2009.

основанием для получения разрешения на строительство. Указанные документы застройщик должен предоставить до фактического начала строительства объекта⁵.

РИСК ПРИЗНАНИЯ ОБЪЕКТА САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКОЙ

Действующее гражданское законодательство содержит исчерпывающий перечень оснований для признания введенного объекта недвижимости самовольной постройкой, причем отсутствие разрешения на строительство в отношении построенного объекта является одним из таких оснований.

В случае отсутствия разрешения на строительство объекта (включая случай, когда отказ в его выдаче был оспорен в суде и суд признал такой отказ соответствующим закону) построенный объект может быть признан самовольной постройкой. По общему правилу признанный самовольной постройкой объект недвижимости подлежит сносу, за исключением случаев признания права собственности на самовольную постройку судом (ст. 222 ГК РФ).

Из анализа судебной практики можно сделать вывод, что признание права собственности на самовольную постройку (в случае, когда объект был построен без получения необходимых разрешений) возможно при соблюдении следующих условий:

- Лицо своевременно обращалось в компетентные органы за получением разрешения на строительство с приложением всех предусмотренных законодательством документов;
- Имеются доказательства отсутствия возможности получить разрешение на строительство до начала строительства (например, доказательства неправомерного отказа уполномоченных органов выдать разрешение на строительство)⁶.

Таким образом, во избежание спорных ситуаций, а также риска признания построенного объекта в отсутствие разрешительной документации самовольной

⁵ См. Определение ВС РФ.

⁶ П. 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г.; п. 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143; Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 15.07.2013 г. по делу № А45-24783/2012; Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 18.12.2014 г. по делу № А78-5211/2014; Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 10.09.2014 г. по делу № А19-12644/2013; Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 21.05.2014 г. по делу № А32-22542/2013.

постройкой, мы рекомендуем получать разрешение на строительство до фактического начала осуществления каких-либо строительных работ, а также фиксировать документально факт обращения в уполномоченный орган за разрешением на строительство до фактического начала строительных работ на объекте.

В настоящее время в ст. 222 ГК РФ были внесены изменения касательно регулирования режима самовольной постройки⁷. Более подробно данные изменения буду освещены в следующем нашем обзоре.

* * *

Мы будем рады ответить на Ваши вопросы.

14 июля 2015 г.

⁷ См. [Законопроект № 759895-6](#) «О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (одобрен Советом Федерации 8 июля 2015 г.).