

ГАРАЖ БЕЗ РАЗРЕШЕНИЯ



На основании каких статей ЗК РФ, ГрК РФ, ГПК РФ через суд можно получить разрешение на строительство? Отвод земли на строительство гаражей в ГСК есть, а разрешения нет. В итоге свидетельство о праве собственности регистрационная служба не выдает.

Т. Матузкова, г. Самара



ОТВЕЧАЕТ:

**Дарья
Сазонова**

ведущий юрисконсульт
ООО «Сервис-нафта»

Порядок обращения в суд в рассматриваемой ситуации во многом зависит от того, обращался ли ранее застройщик (ГСК) за выдачей разрешения на строительство.

Необходимость получения разрешения при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе гаража (за исключением случая, предусмотренного подп. 1 п. 17 и ст. 51 ГрК РФ), установлена п. 2 ст. 51 ГрК РФ.

Согласно п. 1 указанной статьи разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана

земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

Выдается подобное разрешение уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления (п. 11 ст. 51 ГрК РФ). В Москве подобным органом является Мосгосстройнадзор в соответствии с подп. 3.2 главы V Приложения 1 к Постановлению Правительства Москвы от 28.08.2009 № 685-ПП «О порядке строительства объектов гаражного назначения в городе Москве».

Перечень и порядок осуществления необходимых для получения разрешения на строительство мероприятий предусмотрены главой 6 ГрК РФ, а также нормативно-правовыми актами субъектов Федерации (в Москве, в частности, — п.1,2 главы V Приложения 1 к Постановлению Правительства Москвы № 685-ПП).

При обращении в орган, выдающий разрешение на строительство, застройщик (заявитель) обязан предста-

вить заявление, а также ряд документов, предусмотренных п. 7 ст. 51 ГрК РФ.

Уполномоченный орган в течение 10 дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство проводит проверку и выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа (п. 11 ст. 51 ГрК РФ). Отказ в выдаче разрешения на строительство в свою очередь может быть оспорен заявителем в суде (п. 14 ст. 51 ГрК РФ).

Обжалование отказа в выдаче разрешения на строительство в порядке, предусмотренном главой 24 АПК РФ, является **первым** возможным **вариантом** судебной защиты нарушенного права в рассматриваемой ситуации.

Однако если застройщик (ГСК) не обращался за выдачей разрешения на строительство до начала работ, основания для обращения в суд с подобным иском отсутствуют.

В таком случае рассмотрим **второй вариант**: в судебном порядке можно попытаться признать право собственности на уже построенный гараж, обратившись с иском о признании права собственности на самовольную постройку.

Член гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за гараж, приобретут право собственности на указанное имущество после его госу-

дарственной регистрации (п. 4 ст. 218, ст. 219 ГК РФ).

В силу п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное:

- ✓ на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами;

- ✓ без получения на то необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Таким образом, гараж, возведенный без разрешения на строительство, является самовольной постройкой и право собственности на нее по общему правилу у лица, ее возводящего (приобретающего), не возникает. Кроме того, необходимо подчеркнуть, что на лицо, осуществившее подобную постройку, может быть наложен административный штраф, а также оно может быть лишено готовой постройки в соответствии с п. 2 ст. 222 ГК РФ.

Однако судом может быть признано право собственности на самовольную постройку за лицом, ее осуществившим, если:

- ✓ самовольно возведенное строение соответствует всем предусмотренным законом для объектов недвижимости данного типа нормам и правилам (СНиП, ТУ, ГОСТ, ПУЭ и т.д.);

- ✓ верно оформлены документы, подтверждающие право на земельный участок, согласно п. 3 ст. 222 ГК РФ.