

пп. 1 п. 2 ст. 1537 ГК РФ).

Если договорную компенсацию возможно определить арифметическим путем, то внедоговорная компенсация зависит от таких условий, как характер допущенного нарушения, степень вины нарушителя, обстоятельства, при которых оно совершено, и др. В связи с этим сущность внедоговорной компенсации объясняет недопустимость применения по аналогии ст. 333 ГК РФ. Кроме того, размер компенсации, взимаемой в рамках внедоговорных обязательств, поставлен под судебный контроль.

Учитывая то обстоятельство, что корпоративные договоры об осуществлении прав являются гражданско-правовыми сделками, в соответствии со ст. ст. 450 – 453 ГК РФ возможно изменение и расторжение договора на основании соглашения сторон или судебного решения в случаях его существенного нарушения и (или) затруднительности исполнения договорного обязательства, когда оно становится экономически обременительным для одной или всех участвующих сторон договора по причине существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора.

Подвод итог изложенному, можно сделать вывод, что ни одна из рассмотренных мер ответственности не является безусловно подходящей для каждого случая нарушения корпоративного договора и требует дополнительного осмысления с учетом практики применения.

УДК 34; 349.4

Литература

1. Садиков О.Н. Ограничение ответственности должника по решению суда // Актуальные вопросы российского частного права: Сборник статей, посвященных 80-летию со дня рождения профессора Дроздовцева В.А. М., 2008.
2. Афанасьева Е.Г., Долгих М.Г. Частное и публичное в одном флаконе: штрафные убытки // Предпринимательское право. 2009. № 2.
3. Корнев И., Арутюнян В. Акционерное соглашение: заключение, содержание и исполнение // Корпоративный юрист. 2010. № 1.
4. Кузнецов В. К вопросу о соглашениях акционеров // ЭЖ-Юрист. 2009. № 44.
5. Ломакин Д.В. Договоры об осуществлении прав участников хозяйственных обществ как новелла корпоративного законодательства // Вестник ВАС РФ. 2009. № 8.
6. Стенограмма заседания Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 29.10.2007.
7. Лазарев О. А. Может ли суд, руководствуясь ст. 333 ГК РФ, снизить размер компенсации, установленной акционерным соглашением? // Подготовлена для системы КонсультантПлюс.
8. Доронин Ю.А. Договор о порядке осуществления прав участников хозяйственных обществ // Журнал российского права. 2009. № 10.

Куликова Л.В.

РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗАСТРОЙКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: АНАЛИЗ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Предлагаемая статья посвящена анализу законодательства и судебной практики, касающихся изменения вида разрешенного использования земельных участков, на примере сноса самовольных построек, и проблемам применения правового механизма защиты правообладателей. В заключение статьи автором сформулированы предложения по внесению изменений в действующее законодательство.

Offered article is devoted to the analysis of legislation and judiciary practice about a change of the permitted use of land plots, by the example of the demolition of unauthorized constructions, and the problems of the legal mechanism that protect rights of the citizens. At the conclusion of the article the author makes proposals for changes to existing legislation.

Ключевые слова: функциональные зоны, правовой режим земельных участков, виды разрешенного использования, территориальное зонирование, самовольные постройки.

Key words: functional zones, the legal regime of land plots, types of permitted use, territorial zoning, unauthorized constructions.

Выбор земельного участка для решения конкретной задачи (строительство жилого или многоквартирного дома и др.) не должен быть случайным и происходить по принципу «место хорошее». Связано это с тем, что не на всех земельных участках можно вести градостроительную деятельность, соответствующую поставленной цели, так как участок имеет вполне определённый вид разрешённого использования. То есть на нём можно вести строительство только тех объектов, которые соответствуют его виду разрешённого использования.

Поэтому при выборе участка для конкретной цели, например, для размещения многоквартирного дома, необходимо уточнить прежде всего вид его разрешённого использования – совокупность установленных параметров допустимого использования земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости.

Сведения о видах разрешённого использования земельного участка вносятся в Реестр объектов недвижимости на основании градостроительного регламента или акта органа государственной власти либо органа местного самоуправления.

В некоторых ситуациях у правообладателя земельного участка возникает необходимость изменить вид разрешённого использования земельного участка для осуществления на участке строительства объектов недвижимого имущества с иным функциональным назначением либо в связи с необходимостью изменения функционального назначения уже существующих объектов.

До принятия Правил землепользования и застройки (приняты в настоящий момент не во всех поселениях, городских округах в связи с тем, что срок принятия был продлен до 1 января 2013 г.) действовал общий порядок изменения вида разрешённого использования земельного участка с обязательным проведением публичных слушаний с участием граждан, проживающих в пределах административной единицы, в границах которой расположен земельный участок, применительно к которому изменяется вид разрешённого использования (п. 3 ч. 1 ст. 4 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» [1]).

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об изменении вида разрешённого использования комиссия осуществляла подготовку рекомендаций об изменении вида разрешённого использования либо об отказе в изменении с указанием причин принятого решения и направляла их главе местной администрации (главе городского округа).

И на основании указанных рекомендаций глава местной администрации (глава городского округа) принимал решение об изменении вида разрешённого использования или об отказе в изменении.

Такой порядок, связанный со сложными административными процедурами, создает для правообладателей земельных участков барьеры на пути к реализации их прав и почву для бюрократических проволочек.

В настоящее время действовавший ранее порядок изменения вида разрешённого использования не применяется для населенных пунктов, в которых Правила землепользования и застройки уже приняты, что, по существу, делает невозможным произвольное изменение вида разрешённого использования участка.

Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) являются нормативным правовым актом органов местного самоуправления, они имеют обязательную юридическую силу и служат основанием для разрешения споров в судебном порядке. Данный документ градостроительного зонирования устанавливает градостроительные регламенты, определяющие виды разрешённого использования земельных участков под застройку и последующую эксплуатацию объектов капитального строительства и т.д.

Цель введения ПЗЗ территорий – создание условий для устойчивого развития территории, привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, обеспечения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и заинтересованных лиц, обеспечения открытости информации о пра-

вилах и условиях использования земельных участков, а также для того, чтобы упростить и ускорить решение вопросов по изменению видов разрешённого использования земельных участков, т.е. правовой корректировки градостроительных регламентов

ПЗЗ содержит градостроительные регламенты, устанавливаемые для земельных участков соответствующих территориальных зон (жилой зоны (Ж), общественно-деловой (Д), производственной (П) и т.д.), которые определяют основу правового режима земельных участков в данных зонах.

В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указаны виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Рассмотрим, как регулируется ограничение использования земельных участков в иностранном законодательстве, в частности, французском.

В законодательстве Франции имеется понятие «незастраиваемого» земельного участка, т.е. такого участка, на котором невозможно проведение строительных работ, так как он не соответствует техническим (наличие возможности обслуживания земельного участка по подъездной дороге, присоединения энергосистемы, водоснабжения и канализации) или юридическим (расположение в секторе, обозначенном как сектор с разрешенной застройкой в Схеме землепользования или заменяющем ее документе, на территории, на которой осуществляется процесс урбанизации или которая определена как застраиваемая соответствующей коммуной (Кодекс экспроприации, статья L 13 – 15 (изм. Закон от 18 июля 1985 года) критериям, необходимым для отнесения его к участкам с разрешенной застройкой:

Планом землепользования (зонирования) определены четыре основные зоны: городской район; территории, подлежащие урбанизации; сельскохозяйственные зоны; природные территории и леса.

Земельный участок на территории Франции может подлежать застройке в соответ-

ствии с его местоположением, местной политикой, правовой концепцией «ограниченной застройки» на неурбанизированной части территории и другими факторами.

В самом деле, понятие «незастраиваемого» земельного участка является относительным, препятствия для застройки изучаются на индивидуальной основе.

Таким образом, только муниципалитет решает, можно строить или нельзя, что может привести к злоупотреблению со стороны должностных лиц. Соответственно, один муниципалитет может принять решение о сохранении своей земли сельскохозяйственного назначения, другой – о развитии своей экономической деятельности, третий – делает акцент на развитии своего населения [2].

Из изложенного видно, что российский законодатель более прогрессивен в вопросе землепользования и застройки, так как не оставляет возможностей произвольного усмотрения органов местного самоуправления.

Каковы же последствия, если земельный участок используется не в соответствии с видом его разрешенного использования?

В случае осуществления строительства, не соответствующего виду разрешенного использования земельного участка, таким последствием является снос самовольных построек.

С каждым годом в России увеличивается практика сноса жилых домов вследствие их незаконного строительства. Основания для сносов разнообразные: земельный участок не предназначен для строительства, застройщик надлежащим образом не оформил разрешение на строительство и т.д. Но ключевым моментом, позволяющим суду принять решение в пользу застройщика, является обладание им соответствующим земельным участком, предоставленным именно для строительства.

Рассмотрим правовые нормы, регулирующие данную проблематику.

В силу п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ) самовольной постройкой является жилой дом, иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом, либо

созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил [3].

Затрагивая вопрос о правовой природе обязанности по сносу самовольной постройки, Конституционный Суд РФ пришел к выводу, что данная обязанность представляет собой санкцию за совершенное правонарушение, которое может состоять в нарушении как норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, так и градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство [4].

В настоящее время большинство ситуаций, окончившихся сносом жилых домов, заключались в том, что собственник земельного участка, предназначенного для строительства индивидуального жилого дома «на одну семью», возводил на своем земельном участке малоэтажный многоквартирный жилой дом с целью дальнейшей продажи квартир.

Предметом договоров купли-продажи в таких домах были не квартиры, а доли в праве общей долевой собственности на дом. То есть, на первый взгляд, если бы в построенном многоквартирном доме проживал один застройщик со своей семьей или родственниками, то основания для его обвинения в нецелевом использовании земельного участка в виде возведения самовольной постройки отсутствовали бы.

С другой стороны, суд не вправе выносить решение о признании права собственности на постройку, если режим данного участка не допускает размещения объектов определенного назначения, в частности многоквартирных жилых домов. При этом четких отличительных особенностей между многоквартирным и индивидуальным жилыми домами в действующем законодательстве не указано. Более того, в гражданском законодательстве нет запрета на обращение неделимой вещи, принадлежащей одному лицу, в объект права общей долевой собственности.

В настоящее время Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит легального определения понятия «многоквартирный дом» [5]. В п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и много-

квартирного дома аварийным и подлежащим сносу определение понятия «многоквартирный дом» сводится к следующему: многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме [6]. При этом в приведенном определении не учитывается важное с юридической точки зрения для защиты вещных прав жильцов условие о том, что многоквартирный дом как единый объект недвижимости не может выступать объектом гражданско-правовых сделок. Вместе с тем решение о сносе многоквартирного дома как самовольно построенного выносится именно в отношении целого здания.

Между тем, как показывает практика, основные различия между жилым домом на одну семью (индивидуальным) и жилым многоквартирным домом на самом деле заключаются не в технических характеристиках здания, а в наличии либо отсутствии семейных отношений между проживающими. Следовательно, в судебном заседании существует возможность доказать, что построенный объект если и обладает признаками многоквартирного дома, то, во всяком случае, не препятствует использованию земельного участка по назначению.

Рассмотрим конкретные примеры из судебной практики.

Администрация города Кирова обратилась в Арбитражный суд с иском к ООО «Компания «ОСТ»» о признании объекта самовольной постройкой и его сносе. Решением суда первой инстанции исковые требования были удовлетворены. Основанием иска послужило следующее.

При осмотре земельного участка специалистом отдела контроля за муниципальной собственностью установлено, что на спорном земельном участке Ответчиком ведется строительство многоквартирного жилого дома без соответствующих разрешений и на не отведенном под строительство земельном участке.

Суд установил: жилой дом расположен на земельном участке в центральной части города, предназначенном для жилой застройки, участок принадлежит истцу и ответчику на праве общей долевой собственности.

Спорный объект представляет собой десятиэтажное здание, находится в стадии завершения строительства, согласно техническому заключению его основные строительные конструкции соответствуют градостроительным, строительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным и экологическим нормам и правилам. Поэтому суд со ссылкой на возможность признания права собственности на самовольную постройку (п. 3 ст. 222 ГК РФ) и владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности (ст. 247 ГК РФ), счел требование администрации о сносе постройки не подлежащим удовлетворению. При этом суд указал, что истец не представил доказательств, подтверждающих, что данная постройка нарушает его права и законные интересы.

Как подчеркнул президиум ВАС РФ, следовало учесть, что нарушение установленной законом процедуры оформления разрешения на строительство или ввода объекта в эксплуатацию не является достаточным основанием для сноса строящегося жилого дома, поскольку Ответчик предпринимал меры для получения разрешения на строительство[7].

Рассмотрим другой пример. Администрация МО г. Геленджика обратилась к Арутюнян Л.О., Кривошапко Ю.Н. с иском о сносе самовольной постройки. Требования мотивированы тем, что ответчики в нарушение п. 11 ст. 1 и ст. 51 ГрК РФ самовольно возводят неоконченную строительством капитальную постройку в 4 уровнях на собственном земельном участке с планировкой многоквартирного жилого дома без изменения вида разрешенного использования земельного участка, без получения разрешения на строительство, тем самым нарушая положения Градостроительного кодекса РФ. Сохранение постройки нарушает права и законные интересы муниципального образования. Администрация МО г. Геленджика просит обязать ответчиков или разрешить ей самой осуществить снос самовольной постройки.

Решением суда первой инстанцией искивые требования удовлетворены.

Кассационная инстанция находит решение подлежащим отмене по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что ответчики осуществляют строительство нового объекта

недвижимости на месте снесенного ими незавершенного строительством жилого дома на основании разрешения на строительство жилого дома, выданного предыдущему собственнику. Согласно заключению эксперта возводимое ответчиками строение является индивидуальным жилым домом.

Строительство жилого дома производится в соответствии с разрешением на строительство, требования СНиП, пожарных и санитарных норм соблюдены, нарушений не установлено.

Из представленных суду доказательств следует, что доводы истца о том, что ответчики без разрешительной документации осуществляют самовольное строительство многоквартирного дома, не нашли своего подтверждения в суде. Требование изменения вида разрешенного использования земельного участка является необоснованной. Суду в соответствии со ст. 56 ГПК РФ не представлено доказательств того, что сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

При таких обстоятельствах у суда не имеется достаточных оснований для удовлетворения искивых требований [8].

А вот следующий пример, когда суд при таких условиях вынес иное решение. Индивидуальный предприниматель Мусалимова обратилась в арбитражный суд с иском к администрации города-курорта Геленджик о признании права собственности на многоквартирный дом. Решением суда первой инстанции в удовлетворении иска отказано. Суд исходил из того, что спорный объект является самовольной постройкой; разрешительная документация для его легализации отсутствует; истец не представил доказательств совершения им действий, направленных на получение разрешения на строительство возведенного объекта – шестиэтажного многоквартирного жилого дома, до начала строительных работ либо в период их проведения; при строительстве объекта допущены существенные нарушения градостроительного регламента. Как видно из материалов дела, истцу на праве собственности принадлежит земельный участок, ему было выдано разрешение на строительство на этом участке трехэтажного индивидуального жилого дома. Фактически истец возвел шестиэтажный многоквартир-

ный жилой дом. Как указал суд кассационной инстанции, признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права и может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд с таким иском, по не зависящей от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь возведенный объект в установленном законом порядке. Согласно п. 9 информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 ГК РФ» [9] «право собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений», не может быть признано за создавшим ее лицом, которое имело возможность получить указанные разрешения, но не предприняло мер для их получения. Также установлено, что земельный участок, на котором возведен спорный объект, расположен в зоне малоэтажной жилой застройки, в которой установлено максимальное количество этажей строящихся зданий, равное трем. Следовательно, отказ в иске о признании права собственности обоснован [10].

Таким образом, можно сделать вывод, что при сходных условиях суды выносили противоположные решения.

Разрешение проблемы незаконного строительства представляется возможным путем изменения положений действующего законодательства.

Во-первых. Снос самовольно возведенных построек следует допускать только в случае, если сохранение их влечет угрозу жизни или здоровью граждан. Данное положение в настоящее время подтверждено судебной практикой.

Во-вторых. Если самовольно возведенную постройку сохранить невозможно, то ответственность перед ее добросовестными приобретателями следует возложить солидарно на застройщика и на органы, контролирующие исполнения правил землепользования и застройки, так как нарушения должны быть выявлены на ранних стадиях строительства.

В-третьих. Одновременно с вынесенным решением о сносе необходимо рассматривать вопрос о немедленном возврате переданных застройщику денежных средств; уплате пред-

усмотренных ст. 395 ГК РФ процентов в двойном размере на сумму этих средств; возмещении сверх суммы процентов причиненных гражданину убытков или предоставлении альтернативного по стоимости жилого помещения.

Из изложенного можно сделать следующие выводы:

1. Под видом разрешённого использования земельного участка понимается совокупность установленных параметров допустимого использования земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости.
2. Правила землепользования и застройки устанавливают градостроительные регламенты, определяющие виды разрешенного использования земельных участков под застройку и последующую эксплуатацию объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.
3. Последствием осуществления строительства, не соответствующего виду разрешенного использования земельного участка, является снос самовольных построек, что подтверждается судебной практикой.

Литература

1. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ от 3.01.2005. № 1 (часть I). Ст. 17.
2. *Bérard Serge*. Terrain non constructible : autant de règles que d'exceptions // JCP N Semaine Juridique (édition notariale et immobilière). 2013. № 1.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.
4. Определение Конституционного Суда РФ от 3 июля 2007 г. № 595-О-П // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. 2007. № 6.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ от 3.01.2005. № 1 (часть I). Ст. 14.
6. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 // Собрание законода-

-
- тельства Российской Федерации. 2006. № 6. Ст. 702.
 7. Постановление Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 18 мая 2011 г. № 15025/10 // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. 2011. № 8.
 8. Кассационное определение от 19 апреля 2011 г. Дело № 33–6706/11.
 9. Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. 2011. № 2.
 10. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 12 мая 2012 г. № А32–13942/2011 // Документ не был официально опубликован. СПС: Консультант-плюс. Версия: проф.