

Обязательный досудебный порядок по искам о сносе построек

Проект федерального закона о внесении поправок в статью 222 Гражданского кодекса России разработан в целях введения в законодательство новых правил поведения, устанавливающих обязательный претензионный порядок рассмотрения споров в сфере самовольных построек с целью установления принципа **«все признаки самовольной постройки устанавливаются до суда»**. Федеральный законодатель совершенствовал правила статьи 222 Гражданского кодекса РФ, устанавливающей правовые основы признания строений самовольными постройками, однако в обществе остаются острыми процедурные проблемы при предъявлении исков, вытекающих из самовольных построек. Данная норма права применима в случаях, когда:

1. при возведении объекта ранее имелось разрешение на строительство, но по определённым причинам оно было отозвано;
2. когда объект возводился в упрощённом порядке и законом получение разрешения не требовалось;
3. в случае, если объект был введён в эксплуатацию и право собственности было зарегистрировано в установленном законом порядке, однако, несмотря на это предъявляется иск о признании постройки самовольной и её сносе.

В частности, отсутствие обязательного досудебного порядка создаёт ситуации предъявления без предварительных разбирательств, органами местного самоуправления и органами государственной власти исков о сносе самовольных построек без правовых оснований, только на основе предположений, в расчёте на то, что все признаки самовольной постройки в отношении спорных строений будут установлены в ходе судебного разбирательства процессуальным путём.

Иски о сносе самовольных построек являются значимыми в материальном плане для лиц, являющихся владельцами зданий, строений и сооружений ввиду высокой стоимости затрат при возведении таковых. Ситуации, при которых предъявляются такие иски не всегда основаны на грубейших нарушениях законодательства, зачастую это пограничные споры в отношении изначально законно возводимых объектов капитального строительства, в которых имеются незначительные нарушения, устранить которые возможно в ходе досудебного порядка разрешения спора без его передачи в суд. Учитывая массовость явлений, когда иски о признании индивидуальных жилых домов предъявляются гражданам – владельцам уже зарегистрированных в ЕГРН объектов недвижимости, узнающими о наличии таких исков лишь от работников судов, создаётся излишняя социальная напряжённость в обществе. В отношении объектов для предпринимательской деятельности предъявление неожиданных исков о сносе самовольных построек является инструментом давления на бизнес и в отдельных случаях рейдерского захвата бизнеса, что снижает предпринимательский и инвестиционный климат в Российской Федерации.

С целью снижения количества необоснованных исков в судах, снижения социальной напряжённости, создания условий для досудебного разбирательства по поводу объектов капитального строительства в отношении которых у органов государственной власти и местного самоуправления имеются подозрения в наличии признаков самовольной постройки, необходимо введение процедуры обязательного досудебного урегулирования.

Претензия обязательно должна содержать данные о признаках самовольной постройки, предусмотренных статьёй 222 Гражданского кодекса РФ, исчерпывающее техническое обоснование причин невозможности сохранения постройки либо невозможности сохранения постройки в рамках ранее существовавших параметров.

При направлении претензии орган государственной власти и орган местного самоуправления **обязаны** обеспечить лицу, которому она направлена возможность **личного** участия либо участия его представителя в рассмотрении претензии совместно с органом государственной власти и органом местного самоуправления. Лицо, которому направлена претензия, обязано ответить на неё в течение тридцати дней.»

Только при соблюдении данных условий возможно говорить о полноценном досудебном разбирательстве.

Эффектом от регулирующего воздействия предлагаемых норм права будет являться снижение конфликтности, социальной напряжённости, снижение загруженности судов необоснованными исковыми заявлениями вытекающих из споров в области самовольных построек.