

Скандал

Снести нельзя оставить

Тушинский районный суд признал жилой комплекс Loft River самовольной постройкой и обязал его снести. Эксперты CRE оценивают влияние ситуации на рынок недвижимости.

Текст: Влад Лория
Фото: Архив CRE

Как это было

Loft River признан самовольной постройкой и будет снесен. ЖК был построен на арендуемом участке, на месте снесенных складов в отсутствие разрешительной документации, с нарушением целевого использования участка и режима особой охраняемой природной территории. По разным данным, не менее восьми физических лиц уже сейчас подали апелляционные жалобы, однако, по оценкам экспертов, шансы на их удовлетворение минимальны.

Участники рынка отмечают, что признание Loft River самовольной постройкой приведет к ничтожности всех сделок с этим проектом. Это означает, что покупатели апартаментов смогут потребовать возврата потраченных на приобретение площадей денег и компенсации иных убытков.



Алексей Абрамов

директор юридической
практики KPMG
России и СНГ

Учитывая большое количество нарушений, у суда были все основания для признания ЖК самовольной постройкой. На обжалование решения у ответчиков был один месяц, который истек в конце января. По информации, размещенной на сайте Тушинского районного суда, ответчики уже подали апелляционные жалобы.

– В 2018 году природоохранная прокуратура Москвы выявила допущенные нарушения – это стало основанием для предъявления иска о признании построенных объектов самовольными постройками и их сносе. В декабре 2019 года суд первой инстанции удовлетворил требования прокуратуры.



Людмила Степанова

юрист практики по недвижимости и инвестициям
«Качкин и Партнеры»

– *Решением Тушинского районного суда г. Москвы от 20.12.2019 по делу № 2-17/19 ЖК Loft River (три здания) признан самовольной постройкой. Из факты дела следует, что причиной принятия такого решения явились многочисленные нарушения, допущенные при строительстве комплекса:*

- *нарушение режима ООПТ регионального значения «Природно-исторический парк “Москворецкий”» (не проводилась государственная экспертиза проектной документации и государственная экологическая экспертиза, более того, в соответствии с положением об ООПТ установлен запрет на возведение любых объектов, не связанных с использованием ООПТ);*
- *здания возведены без получения разрешений на строительство/реконструкцию и ввод в эксплуатацию (существовали три склада площадью 716,6 кв. м, 389,7 кв. м и 14,4 кв. м, которые были снесены, и без получения разрешения на строительства/реконструкцию были построены здания апарт-отеля площадью 3383,4 кв. м, 2729,7 кв. м и 38,9 кв. м, Росреестр же зарегистрировал данные здания просто как изменения характеристик ранее существующих складов);*
- *здания возведены в нарушение целевого использования участка, предусмотренного договором аренды (под эксплуатацию существующих объектов);*
- *по результатам судебной экспертизы установлено, что здания возведены с нарушением градостроительных, противопожарных и санитарно-эпидемиологических норм и правил.*



Виталий Можаровский

старший партнер Bryan Cave Leighton Paisner (Russia) LLP (ранее в России – Goltsblat BLP), руководитель практики недвижимости и строительства

– *Такого рода проекты – это рулетка: кому-то повезет, кому-то нет. Судите сами: особо охраняемая природная территория, водоохранная зона, отсутствие разрешения на строительство апарт-апартаментов, ветхая инженерная инфраструктура и т. д. С одной стороны, люди купили себе отремонтированный склад с надеждой, что там можно жить. И, в общем-то, ничего*

нелегального – в Париже богема вообще на баржах живет. С другой стороны – они поверили застройщику на слово и не удосужились предпринять минимальные меры осторожности – проверить документы на строительство, посоветоваться с квалифицированными юристами. Ну что ж, тоже ничего нового: скупой платит дважды. Формально эти помещения – нежилые, поэтому говорить о социальном элементе в разрешении ситуации не приходится, склад он и есть склад, и это никак не жилье.

Ad notam

Loft River расположен на территории парка “Москворецкий” в Покровском-Стрешневе на берегу Сходни. Проект состоит из двух четырехэтажных жилых домов общей площадью 6150 кв. м; всего в комплексе около 140 апартаментов. Объект был построен в 2013–2015 гг., девелопер – Ler Group.

Что есть?



Алексей Абрамов

– Пострадавшими в этой ситуации являются покупатели апартаментов. Конечно, закон позволяет им потребовать возврата уплаченных денежных средств (сделки с самовольными постройками являются ничтожными). Однако текущее финансовое состояние продавца и реальная возможность получить деньги обратно зависят от многих факторов, и вероятность возврата денежных средств низкая.

Людмила Степанова

– В настоящее время требования Межрайонной природоохранной прокуратуры удовлетворены, здания признаны самовольными постройками, на застройщика и арендатора участка (ЗАО «Пост-М») и подрядчика (ООО «Планета-ОВК») возложена обязанность осуществить снос самовольных построек. Сейчас решение не вступило в законную силу, и на него поданы апелляционные жалобы. В целом, анализируя обстоятельства из фабулы дела, с решением суда необходимо согласиться. Каждое из установленных нарушений в отдельности может являться основанием для признания здания самовольной постройкой, а их совокупность тем более свидетельствует о необходимости принятия соответствующего решения. Однако, безусловно, каждое из выявленных нарушений требует более глубокого анализа. Например, применительно к ООПТ распространённой является ситуация, когда такая ООПТ устанавливается «старым» нормативно-правовым актом, в котором отсутствует нормальное описание границ такой территории, она не внесена в ЕГРН, документы территориального планирования (градостроительного зонирования), что делает достаточно сложным этап установления застройщиком попадания/непопадания в соответствующую ООПТ. Вместе с тем из анализируемого решения следует, что ЗАО «Пост-М» должно было знать о попадании участка в ООПТ, поскольку это прямо отражено в договоре аренды участка, и нормативно-правовым актом, которым утверждена ООПТ, содержит ее границы.

Что будет?



Людмила Степанова

– В случае вступления решения в законную силу застройщик будет обязан осуществить снос зданий, собственники помещений в апарт-отеле (различные физические и юридические лица, в комплексе более 100 помещений) утратят право собственности на них и, в свою очередь, будут вправе требовать возмещения убытков застройщиком.

Возможно ли мирное разрешение спора?



**Алексей
Абрамов**

– Мирный путь разрешения спора предполагает сохранение спорного объекта. Полагаю, что такой путь не мог быть реализован, так как речь идет о нарушении общественного интереса, строительстве с существенными нарушениями в границах территории с особым режимом использования. Вместе с тем судебного разбирательства можно было и избежать, если бы нарушения были выявлены своевременно, в ходе строительства спорных объектов и государственной регистрации прав. Согласно ст. 222 ГК РФ, постройка не будет считаться самовольной, если застройщик не знал и не мог знать о наличии ограничений. Помимо этого, постоянно вносятся изменения в закон 214-ФЗ, направленные на повышение гарантий дольщиков. В целом растет уровень информационной открытости градостроительной деятельности, что упрощает получение информации об объекте сделки. Закон предоставляет защиту добросовестным застройщикам и участникам оборота. Вместе с тем в ситуации с ЖК Loft River говорить о такой добросовестности сложно. Застройщик, очевидно, применил незаконную схему, а приобретатели не убедились в наличии надлежащих разрешительных документов, что было несложно.



**Людмила
Степанова**

– П. 3 ст. 222 ГК РФ предусматривает только один способ действия в данном случае: предъявление иска о признании права собственности на самовольную постройку. При этом для такого признания права необходимо соблюдение целого ряда условий, в т. ч. необходимо наличие права на земельный участок, допускающего строительство, сама постройка должна соответствовать установленным требованиям. Также есть определенные судебные позиции, например, о том, что для удовлетворения иска лицо должно было предпринимать меры к легализации постройки, в частности, к получению разрешения на строительство и/или ввод в эксплуатацию, которые могут препятствовать признанию права на здания в анализируемом случае. Отметим, что встречный иск о признании права собственности на самовольные постройки в анализируемом деле подан не был.



**Виталий
Можаровский**

– Если бы не особо охраняемая природная территория, то, думаю, можно было бы урегулировать вопрос в административном или судебном порядке. Права третьих лиц не затронуты? Угрозы жизни и безопасности людей нет? Вид разрешенного использования участка подходящий? Ну вот и славно, живите на своем складе, если вам нравится. А так – урегулирование ситуации заметно усложняется. Хотя, как показывает опыт «Острова Фантазий», который оказался в аналогичном положении ранее, status quo такой ситуации может поддерживаться неопределенно долго. Да, может и не снесут немедленно, но продать эти помещения по разумной цене или хотя бы вернуть инвестиции – большой вопрос.

А как у других?



Людмила
Степанова

– В целом практика по признанию зданий самовольными постройками является достаточно обширной, и такие основания для принятия соответствующих решений как отсутствие разрешительной документации и нарушение режима ООПТ являются не единичными. Просто в случае, когда самовольной постройкой признается объект с большим количеством собственников (МКД, апартаменты), соответствующие решения вызывают повышенное обсуждение. Полагаю, что существенное прямое влияние на рынок решение не должно оказывать. Однако, возможно, застройщики будут пытаться тщательнее подходить к проверке наличия/отсутствия каких-либо ООПТ на планируемой к застройке территории.



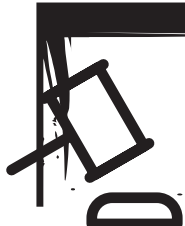
Алексей
Абрамов

– Дело ЖК Loft River – далеко не единственное в своем роде. Однако в зависимости от фактических обстоятельств такие споры заканчиваются по-разному. Достаточно вспомнить, например, недавнее решение Арбитражного суда г. Москвы по делу ЖК «Сказочный лес» (дело № А40-261801/19-148-1431). Суд признал законным разрешение на строительство комплекса, который, по мнению ФГБУ «Национальный парк «Лосинный остров»», находится в границах охранной зоны национального парка. Как указал суд, сведения о границах зоны не были внесены в ЕГРН, а текстовое описание границ, сделанное еще в прошлом веке, такие границы определить не позволяет.



Виталий
Можаровский

– На память пришел «Дом на Мосфильмовской», которому креативные девелоперы пристроили несколько этажей в дополнение к запроектированным. Они чудом избежали сноса самовольно пристроенных верхних этажей – удалось убедить суд, что снос верхних этажей нарушит конструктивную устойчивость и жесткость конструкции всего здания, которое архитектурно закручено вокруг своей оси.



P.S. Представители компании-застройщика в ответ на запрос корреспондента CRE комментарию не предоставили.