

Разграничение институтов отмены разрешения на строительство и прекращения его действия

Научный руководитель – Бандорин Леонид Евгеньевич

Ярунина Ольга Владимировна

Студент (бакалавр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Кафедра экологического и земельного права, Москва, Россия

E-mail: ol.yarunina@yandex.ru

1. В соответствии с действующим законодательством можно отменить разрешение на строительство либо прекратить его действие [4]. По замыслу законодателя это разные институты.

2. В соответствии с п. 1 ст. 48 Федерального закона «Об основах местного самоуправления» разрешение на строительство может быть отменено в порядке *самоконтроля* выдавшим его ОМСУ в случае нарушения при его выдаче действующего на тот момент законодательства.

3. Законодательством не предусмотрен перечень оснований для отмены разрешения на строительство, что, однако, не исключает необходимости при отмене указать, какие конкретно нормы были нарушены при выдаче разрешения на строительство.

4. Введение института прекращения действия разрешения на строительство было вызвано необходимостью упорядочить ситуацию, когда застройщик утратил права на земельный участок, а разрешение на строительство продолжает действовать [1].

5. По общему правилу, лицо, к которому перешли права на земельный участок, может продолжать строительство на условиях, содержащихся в выданном прежнему застройщику разрешении. Разрешение на строительство считается прекратившим действие только в *исключительных случаях*, перечень которых дан законодателем в ч. 21.1 ст. 51 ГрК РФ. То есть не идет речи о каких-либо нарушениях при выдаче разрешения на строительство. Применение института связано с наступлением определенных обстоятельств уже после его выдачи.

6. Однако не всеми данные институты разграничиваются, о чем свидетельствует юридическая литература [2, 3, 5] и произведенный анализ судебной практики, где чаще встречается отождествляющая данные институты позиция. Три основные ошибки:

- использование в качестве синонимов терминов «отмена» и «прекращение действия», а также терминов «аннулирование», «отзыв», «утрата силы», которые не несут самостоятельной смысловой нагрузки и в зависимости от контекста означают либо отмену, либо прекращение действия разрешения на строительство,
- переход к исследованию вопроса о наличии или отсутствии оснований для прекращения действия разрешения на строительство, при выяснении отсутствия оснований для его отмены, что является выходом за пределы заявленных требований,
- «неотмена» разрешений на строительство при наличии действительных оснований для его отмены, когда суды считают, что в ч. 21.1 ст. 51 ГрК законодатель решил предусмотреть закрытый перечень *оснований для отмены* разрешения на строительство.

Последняя из отмеченных ошибок является наиболее серьезной.

7. Чтобы понять, почему отождествлять институты недопустимо, необходимо посмотреть, как может развиваться ситуация в зависимости от того, с чем (то есть с отменой или прекращением действия) мы имеем дело.

- Поскольку **отмена** констатирует неправомерность выдачи разрешения на строительство, то строительство считается осуществленным с нарушениями, которые при выявлении их на более раннем этапе стали бы основаниями для отказа в выдаче разрешения на строительство. Соответственно здание/строение/сооружение признается самовольной постройкой и подлежит сносу. И поэтому в случае регистрации прав на здание/строение/сооружение в ЕГРН отмена разрешения в административном порядке по общему правилу не допускается, поскольку в данном случае неизбежно встает вопрос о праве, подлежащий разрешению судом.
- Институт **прекращения действия** разрешения на строительство предполагает, что при выдаче разрешения на строительство не было никаких нарушений, акт законный и процесс строительства на его основании соответственно тоже. Возведенное здание/строение/сооружение, таким образом, не может быть признано самовольным [6]. И из этого следует, что прекращение действия разрешения на строительство может быть осуществлено в административном порядке и в случае регистрации прав на здание/строение/сооружение в Едином государственном реестре недвижимости.

Как видим, работают институты совершенно по-разному.

8. Ограничение оснований для отмены разрешения на строительство всего пятью случаями, указанными в ч. 21.1 ст. 51 ГрК РФ, стало бы прекрасным средством снижения рисков застройщика [7], поскольку сегодня, даже получив разрешение на строительство, он не может быть уверен в законности своей деятельности и дальнейшей невозможности признания объекта самовольной постройкой. Однако, если бы законодатель и предусмотрел закрытый перечень оснований для отмены разрешения на строительство, то едва ли ограничился бы теми, что указал в ч. 21.1.

9. Суды справедливо отмечают, что сложившаяся ситуация подрывает стабильность гражданского оборота и может привести к весьма существенным убыткам, но в данном случае приоритет законодателем отдается публичному интересу, а баланс искать нужно не путем перевираания норм и институтов.

Источники и литература

- 1) Законопроект №77518-5 :: СОЗД ГАС «Законотворчество» // © 2017 Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации. URL: <http://sozd.parlament.gov.ru/bill/77518-5>.
- 2) Кислов С.С. Разрешение на строительство: продление, отмена // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2016. №10. С. 63-65.
- 3) Комментарий к ГрК РФ от 29.12.04 №190-ФЗ (постатейный) / отв.ред. Н.Н. Мельников // СПС КонсультантПлюс. 2017.
- 4) Комментарий к ГрК РФ. Постатейный: научное издание / коллектив авторов; отв.ред. С.А.Боголюбов. 5-е изд. М., 2016.
- 5) Поздышева Е.В. Отмена разрешения на строительство в связи с обращением граждан // Право и экономическая деятельность: современные вызовы: Монография / Отв.ред. А.В.Габов. М., ИЗиСП, 2015. С.155-160.
- 6) Шаралов В.В. Защита инвестиций в новостройки // СПС КонсультантПлюс. 2014.
- 7) Юридический справочник застройщика, 2-е изд. // под ред. Д.С. Некрестьянова. Спб, 2017.