

17 сентября 2018г.

Почему «незавершенку» признали самовольной постройкой?



Для кого (для каких случаев): Купил незавершенку, а ее признали самовольной постройкой!

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ

Цена вопроса: 10 600 000 рублей

Схема ситуации: Одно Общество получило в Администрации разрешение на строительство объекта, арендовало у нее же земельный участок и приступило к постройке. Утратив интерес к строительству, предварительно зарегистрировав право собственности на «незавершенку», Общество продало здание степенью готовности 10% другой Фирме за 500 000 рублей. Через месяц Фирма перепродала объект незавершенного (но по планам грандиозного) строительства Предпринимателю за 10 600 000 рублей. Вы тоже подумали, что здесь что-то нечисто? Ну да ладно, вопрос не в этом.

Через некоторое время в Администрацию обратилась ФСБ и представила доказательства того, что объект-то, липовый - прямо на земле лежат бетонные конструкции, выстроенные в какой-то форме, но ни котлована, ни фундамента...

Администрация обязана была отреагировать! Она добилась через суд признания постройки самовольной и обязала Предпринимателя снести все за свой счет.

Предприниматель требование выполнил, а сам в суд, с требованием о признании договора купли-продажи объекта незавершенного строительства недействительной сделкой, взыскании уплаченной по договору стоимости объекта. Первая инстанция требование удовлетворила, поскольку переданный объект обладал признаками самовольной постройки еще при передаче Предпринимателю, сделка является недействительной. Срок давности следует считать с момента вынесения судом решения о признании объекта самовольной постройкой. Деньги вернуть!

А вот вторая и третья инстанции сказали, что, да, объект – самовольная постройка, но срок давности надо считать от даты заключения договора, а он пока суть да дело, истек. Предпринимателю только остается сказать: «Прощайте, 10 600 000 рублей! Прощай, несостоявшееся грандиозное строительство!»

Выводы и возможные проблемы: «Купленный объект (не только незавершенный) могут неожиданно признать самовольной постройкой и тогда нужно успеть вовремя вернуть свои деньги».

Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Договор в отношении самовольной постройки».

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика:*
[ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА ОТ 27.08.2018 N Ф09-4075/18 ПО ДЕЛУ N А76-6079/2017](#)

[документ в онлайн-версии](#)



Нет КонсультантПлюс?

Закажите полную версию документа или
подберите комплект КонсультантПлюс самостоятельно