



О НЕКОТОРЫХ ПРОБЛЕМАХ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, РЕГУЛИРУЮЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВО МАНСАРД.

А. СОСНА,

докторант Института истории государства и права АИМ, преподаватель юридического факультета Молдавского государственного университета

Д. БОСЫЙ,

докторант Института истории государства и права АИМ, судья судебной инстанции г. Кагула

SUMMARY

Актуальность данной темы объясняется как широким распространением строительства мансард с нарушением законодательства, так и несовершенством и противоречивостью законодательства, регулирующего порядок получения разрешения на строительство мансард и ответственность за нарушения этого законодательства.

Авторы предпринимают попытку осветить недостатки данного законодательства и внести предложения по его совершенствованию.

В Кишиневе полным ходом идет строительство мансардных квартир, в том числе и в домах (над домами), построенных более 50 лет назад.

При этом строительство мансард нередко сопровождается грубыми нарушениями гражданского законодательства, а также нарушениями строительных норм и правил, что вызывает недовольство жителей домов, над которыми строятся мансарды.

Камнем преткновения является вопрос, кто должен дать согласие на строительство мансарды над жилым домом.

здание (здания), стены, крышу, террасы, дымоходы, лестничные клетки, холлы, подвалы, погреба и технические этажи, мусоропроводы, лифты, внутриквартирное и внеквартирное инженерное оборудование и системы, обслуживающие несколько квартир (помещений), прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения, иные объекты, предназначенные для обслуживания недвижимого имущества кондоминиума.

Строительство мансарды начинается с демонтажа крыши жилого дома, которая является общей собственностью всех собственников квартир данного жилого дома. Поэтому, исходя из буквального смысла ст. ст. 319, 351, 355 ГК РМ и ст. 5 закона РМ «О кондоминиуме в жилищном фонде», строительство мансард может быть разрешено только при наличии единодушного согласия всех собственников всех квартир данного жилого дома.

Министерство строительства и развития территорий РМ в газете АиФ Молдова от 31.03.2010 года разъяснило, что строительство мансард согласно ст. 351 ГК РМ допускается только с согласия всех собственников всех квартир жилого дома, где будет строиться мансарда.

Согласно части (1) ст. 351 Гражданского кодекса Республики Молдова (ГК РМ) № 1107-XV от 06.06.2002 года [1] сделки по распоряжению в отношении имущества, находящегося в долевой собственности, могут совершаться только с согласия всех собственников.

Согласно части (2) ст. 351 ГК РМ сделки по распоряжению, совершенные без единодушного согласия всех участников долевой собственности, являются оспоримыми, если будет доказано, что третье лицо является недобросовестным. В этом случае течение срока исковой давности в отношении права предъявления иска начинается с момента, когда сособственник, не изъявивший свое согласие, узнал или должен был узнать о наличии оснований недействительности.

Оспоримые сделки регулируются частями (1)-(4) ст. 218 ГК РМ.

Согласно части (1) ст. 355 ГК РМ если в здании есть предназначенные для жилья либо имеющие другое назначение площади, принадлежащие разным собственникам, каждый из них обладает правом принудительной и бессрочной общей долевой собственности на части здания, которые, будучи предназначенными для пользования площадями, не могут использоваться иначе как сообща.

Согласно ст. 5 закона РМ «О кондоминиуме в жилищном фонде» № 913-XIV от 30.03.2000 года [2] общее имущество в кондоминиуме включает все части собственности, находящиеся в общем пользовании: земельный участок, на котором находится

В средствах массовой информации высказывается и иная точка зрения, согласно которой для строительства мансарды достаточно согласия 2/3 всех собственников квартир данного жилого дома, что предусмотрено частью (1) ст. 10 закона РМ «О кондоминиуме в жилищном фонде».

Данная точка зрения, по нашему мнению, ошибочна по следующим причинам.

Часть (1) ст. 10 закона РМ «О кондоминиуме в жилищном фонде» от 30.03.2000 года № 913-XIV гласит: «Ассоциация совладельцев двумя третями от общего числа голосов может принять решение об улучшении комфортности здания, в том числе устройстве бойлеров, центрального отопления, лифтов и пр. При этом должен быть сохранен архитектурный ансамбль здания в целом».

При строительстве мансарды архитектурный ансамбль здания в целом не может быть сохранен.

Кроме того, согласно части (7) ст. 6 закона РМ «О законодательных актах» № 780-XV от 27.12.2001 года [3] в случае противоречия между законами, обладающими равной юридической силой, применяется закон, который принят позднее.

Следовательно, применению подлежит ст. 351 ГК РМ, т.к. ГК РМ принят позднее, чем закон РМ «О кондоминиуме в жилищном фонде».

Однако, к сожалению, имеется закон РМ «О разрешении выполнения строительных работ» № 163 от 09.07.2010 года, который содержит довольно расплывчатые формулировки, не вполне соответствующие общим принципам гражданского права.

Согласно части (1) ст. 3 этого закона градостроительный сертификат для проектирования разрабатывается и выдается на

основании заявления с приложением к нему следующих документов в оригинале и копии:

а) выписка из Реестра недвижимого имущества, выданная территориальным кадастровым офисом, с приложением кадастрового плана и/или плана объекта недвижимости;

б) удостоверение личности – для физических лиц или свидетельство о регистрации – для юридических лиц;

в) отчет технической экспертизы, выполненный аттестованными техническими экспертами – в случае реконструкции, реставрации, изменения или усиления существующего объекта недвижимости;

д) нотариально заверенное согласие сособственников объекта недвижимости/участка, интересы которых могут быть непосредственно затронуты в процессе выполнения строительных работ и в период эксплуатации построенного объекта;

е) эскизный проект, согласованный главным архитектором – в случае размещения строения в зоне особого режима, установленной документацией по градостроительству и обустройству территории [4].

Формулировка пункта д) части (1) ст. 3 закона РМ «О разрешении выполнения строительных работ» № 163 от 09.07.2010 года препятствует её однозначному толкованию.

Она дает основание полагать, что требуется согласие только собственников квартир, находящихся на верхних этажах жилого дома, ибо демонтаж крыши, с которого начинается строительство мансарды, прямо и непосредственно затрагивает интересы собственников квартир, находящихся на верхних этажах. Эта же формулировка дает основание полагать, что строительство мансарды непосредственно затрагивает интересы всех собственников

квартир жилого дома, над которым строится мансарда. Крыша жилого дома является общей долевой собственностью всех собственников всех квартир данного жилого дома. Поэтому правовая норма, позволяющая строить мансарду без единодушного согласия всех собственников всех квартир данного жилого дома, противоречит ст. 46 Конституции РМ, а также ст. 1 Протокола № 1 от 20.03.1952 года к Конвенции о защите прав человека и основных свобод от 4 ноября 1950 года, которая гарантирует право на уважение собственности. Данные Конвенция и Протокол к ней ратифицированы постановлением Парламента РМ № 1298-XIII от 24.07.1997 года и вступили в силу для Республики Молдова с 12.09.1997 года [5].

Учитывая, что пункт д) части (1) ст. 3 закона РМ № 163 от 09.07.2010 года дает основание для его неоднозначного толкования, что может привести к нарушению права субъектов общей долевой собственности, и что он противоречит международным договорам, следовало бы изменить его, установив, что градостроительный сертификат разрабатывается и выдается на основании нотариально удостоверенного согласия всех собственников объекта недвижимости (жилого дома, здания, земельного участка).

Градостроительный сертификат для проектирования разрабатывается в соответствии со ст. ст. 4-5 закона РМ № 163 от 09.07.2010 года.

Градостроительный сертификат для проектирования разрабатывается на основе документации по градостроительству и обустройству территории местным органом архитектуры и градостроительства, действующим в рамках органа местного публичного управления.

При отсутствии документации по градостроительству и



обустройству территории эмитент обязан разработать силами подведомственных ему специализированных служб схему размещения объекта недвижимости/участка и инженерных сетей, которая после согласования главным архитектором, органами государственного надзора (центр превентивной медицины, экологическая инспекция, служба спасателей и пожарных), НИПИ “Урбанпроект” (для всех населенных пунктов, за исключением муниципия Кишинэу), МПИ “Кишинэупроект” (для муниципия Кишинэу) станет основанием для разработки и выдачи градостроительного сертификата для проектирования.

В случае выдачи градостроительного сертификата для проектирования на объекты недвижимости/участки, размещенные в зонах особого режима, установленного документацией по градостроительству и обустройству территории, эмитент должен получить предусмотренные законодательством заключения.

Градостроительный сертификат для проектирования разрабатывается в двух экземплярах, один из которых выдается заявителю (заказчику), а другой хранится в архиве эмитента.

Градостроительный сертификат для проектирования разрабатывается и выдается заявителю (заказчику) в срок до 20 рабочих дней со дня регистрации заявления.

Срок действия градостроительного сертификата для проектирования включает продолжительность разработки проектной документации и не может превышать 24 месяцев со дня выдачи сертификата.

Срок действия градостроительного сертификата для проектирования может быть продлен по просьбе его обладателя один единственный раз на срок до 12 месяцев.

Содержание градостроительного сертификата определено ст. 6 закона РМ № 163 от 09.07.2010 года.

Градостроительный сертификат для проектирования должен содержать предписания и элементы, характеризующие:

а) правовой режим объекта недвижимости/участка, касающийся:

- размещения участка в границах населенного пункта или за его пределами;

- права собственности на объект недвижимости/участок и обременяющих его сервитутов;

- выписок из документации по градостроительству и обустройству территории или соответствующих регламентов, которые устанавливают особый режим в отношении объекта недвижимости/участка (охраняемые территории, временные или постоянные запреты на строительство, зоны, объявленные зонами публичного интереса, архитектурные памятники и др.);

б) экономический режим объекта недвижимости/участка, касающийся:

- текущего использования;

- налоговых регламентаций, характерных для соответствующей местности или зоны;

в) технический режим объекта недвижимости/участка, касающийся:

- обеспечения инженерными сетями;

- геотехнической характеристики участка;

- сопутствующих работ публичного интереса, необходимых для функционирования объекта;

- строений или инженерных сетей, подлежащих сносу или переносу из опасной зоны строительной площадки;

г) архитектурно-градостроительный режим, касающийся:

- назначения объекта недви-

жимости/участка, установленной документацией по градостроительству и обустройству территории;

- мощность предполагаемого строения;

- размеров и площади участков;

- размещения участка и строений по отношению к прилегающим улицам и расстояния между строениями и соседними объектами собственности;

- высоты строений;

- внешнего вида строений: архитектурной выразительности, композиционного равновесия, отделочных материалов и работ и др.;

- движения пешеходов и автотранспортных средств, необходимых подъездных путей и парковок;

- процента застройки участка;

- коэффициента использования участка;

- необходимости представления эскизного проекта на утверждение.

К градостроительному сертификату для проектирования эмитент прилагает:

а) план размещения объекта недвижимости/участка с указанием их размеров/границ;

б) санитарное заключение;

в) экологическое заключение;

г) заключение службы спасателей и пожарных.

Строительство мансард нередко осуществляется с нарушением строительных норм и правил, что приводит к затоплению квартир и снижению прочности жилых домов.

При этом строительство осуществляется обществами с ограниченной ответственностью, которые не в состоянии в полном объеме возместить причиненный в процессе или в результате строительства мансард ущерб. Для того, чтобы обеспечить полное возмещение ущерба, причинен-



ного строительством мансард с нарушением строительных норм и правил, следует, по-нашему мнению, принять закон об обязательном страховании гражданской ответственности за ущерб, причиненный вследствие строительства мансард.

Принятие данного закона целесообразно по следующим причинам:

1. Строительство мансард над домами, построенными 40-50 лет назад, да ещё с нарушением строительных норм и правил, может повлечь обрушение жилых домов, что причинит большой ущерб, который не сможет возместить общество с ограниченной ответственностью.

2. Имеется закон РМ «Об обязательном страховании гражданской ответственности за ущерб, причиненный автотранспортными средствами» № 414-XVI от 22.12.2006 года (в редакции закона РМ № 94 от 26.04.2012 года) [6].

Строительные организации используют механизмы, которые являются источниками повышенной опасности, как и автотранспортные средства. И поэтому есть основание ввести обязательное страхование гражданской ответственности строительных организаций.

Кроме того, по-нашему мнению, следует ужесточить ответственность чиновников, выдающих разрешения на строительство мансард с нарушением законодательства.

Литература:

1. Официальный монитор РМ № 82-86 от 22.06.2002 г.
2. Официальный монитор РМ № 130-132 от 19.10.2000 г.
3. Официальный монитор РМ № 36-38 от 14.03.2002 г.
4. Официальный монитор РМ № 135-138 от 03.09.2010 г.
5. Официальный монитор РМ № 54-55 от 21.08.1997 г.
6. Официальный монитор РМ № 149-154 от 20.07.2012 г.