

Положение о применении ст. 2 п. 1а закона от 24 июня 1994 г. о собственности помещений для выделения жилых помещений в зданиях, которые были введены в эксплуатацию перед вступлением в силу положений закона.

11 сентября 2017 г. вступил в силу закон от 20 июля 2017 г. о Государственном Фонде Недвижимости на основании которого в ст. 2 закона от 24 июня 1994 г. о собственности помещений были внесены изменения, основанные на добавлении ст. 1а, которая гласит: «Установление отдельного владения жилым помещением производится согласно решениям городского плана обустройства территории или решению об условиях застройки и обустройства территории, а также согласно разрешению на строительство или положительным ответом на уведомление и согласно разрешению на использование. Отдельной недвижимостью в односемейном жилом доме могут являться как максимум два отдельных жилых помещения.» Для регулирования применения находится промежуточное положение содержащееся в ст. 137 п. 1 закона о Государственном Фонде Недвижимости согласно которому: «Для дел начатых и неоконченных до дня вступления в силу применяются прежние положения.»

Причиной введения изменения было нахождение пробела в законодательстве в положениях относящихся к выделению жилых помещений приводящего к появлению жилой застройки несоответствующей решениям городского плана, решению об условиях застройки или строительных заключениях и разрешению на использование. Согласно положениям ст. 2 закона о собственности помещений до внесения изменений староста выдавая свидетельство о независимости жилого помещения изучал только технические свойства этого помещения, например, выделение несущими стенами не устанавливая соответствует ли выделение помещения актам и решениям относящимся к зданию, принятым на этапе планирования и строительства. Это приводило к ситуации выделения жилых помещений в зданиях предназначенных для оказания услуг, возможно для выделения множества жилых помещений в зданиях, предназначенных для проживания одной семьи, т.е. в зданиях, которые, согласно определению состоят максимально из двух жилых помещений.

Решения административных судов в течении нескольких лет подтверждали, что староста не ограничен решениями городского плана или решениями об условиях застройки, также как и разрешением на строительство несмотря на то, что являлся органом предоставляющим такое разрешение. Примером такого решения является приговор административного суда в Кракове, который 31 января 2014 г. по делу II SA/Kr 1524/13 указал: «Орган выдающий свидетельство о независимости помещения не обладает компетенцией для изучения и помимо критериев указанных в ст.2 п. 2 закона инвестиция соответствует записям городского плана.» Такая практика вынесения решений привела к появлению пробела в системе законодательства, позволяющему обходить положения о планировании территории и строительные положения, выделение жилых помещений являющиеся необходимым условием для их продажи входя в противоречие с назначением недвижимости. Результатом этого пробела стала эскалация общественных споров главным образом связанных с появлением на участках жилой застройки несоразмерных по отношению к этой застройке многоквартирных инвестиций, увеличивающих использование участка хотя бы в смысле проблемы с транспортом (отсутствие мест на стоянке). С точки зрения безопасности использования объекта, «превращение» односемейных домов в многоквартирные привело к ситуации в которой они не соответствовали техническим требованиям для зданий такого типа создавая опасность для их жильцов связанную хотя бы с недостаточной противопожарной безопасностью.

В последние годы происходило постепенное изменение практики по этим делам, например, административный суд в Варшаве в приговоре от 26 октября 2015 г. по делу VII SA/Wa 854/15 указал: «Соображения согласованности правовой системы предписывают учитывать при применении положений закона о собственности, касающегося выделения в односемейном доме приложенное выше юридическое определение такого дома.» Далее было вынесено другое решение запрещающее выделять в односемейном доме более двух жилых помещений.

Несоответствие в вынесении решений стало причиной включения в закон о Государственном Фонде Недвижимости положений, определяющих ограничение старосты актами планирования территории и строительными заключениями при выделении жилого помещения. Уже после вступления в силу закона Высший Административный Суд в приговоре от 26 сентября 2017 г. по делу II OSK 92/16 подтвердил обоснованность второй из указанных прецедентных линий предписывающей старосте учитывать решения городского плана, решения об условиях застройки и строительных заключений в процессе определения независимости жилого помещения.

Это означает, что проблема определения основания по строительству или планированию для зданий используемых в течение нескольких десятилетий, опережающая выдачу свидетельства о независимости жилого помещения существовала перед вступлением в силу закона о Государственном Фонде Недвижимости, который только подтвердил одну из прецедентных линий административных судов в этом отношении.

Включение изменений в закон о Государственном Фонде Недвижимости ставило перед собой цель усилить защиту прав покупателей квартир в частности жильца арендующего квартиру перед собственником помещения, о нормированной арендной плате, поскольку неконтролируемое выделение очередных жилых помещений в здании могло иметь негативное влияние на льготные условия аренды, а также на функционирование всей инвестиции.

Ввиду признания того, что выделение жилого помещения должно происходить согласно решениям актов или заключений выдаваемых на этапе планирования территории (городской план, решение об условиях застройки и обустройства территории) и строительства (разрешение на строительство, разрешение на использование, уведомление о строительстве или изменение способа использования) актуальной является проблема допустимости и условий выделения помещения в случае отсутствия объективных решений в архивах органа или владельца недвижимости. Фактически это означает неопределённый юридический статус здания, который делает невозможным совершение административных действий, а к ним относится выделение жилого помещения.

В таком случае ключевым становится определение является ли выделение жилого помещения изменением способа обустройства территории (в понимании положений о планировании и обустройстве территории) или изменением вида использования объекта строительства или его части (в понимании положений закона о строительстве). Если да, то лицо, претендующее на выделение жилого помещения обязано получить:

- 1) в случае изменения способа обустройства территории – решение об условиях застройки, если только не действует городской план;
- 2) в случае изменения вида использования объекта строительства или его части как минимум молчаливое согласие для уведомления изменения вида использования, а для случая, если изменение связано с выполнением строительных работ – разрешение на строительство или молчаливое согласие для уведомления о строительстве.

При этом необходимо указать, что выделение жилого помещения будет являться:

1) изменение вида использования участка, особенно если в его результате в нежилом помещении или в здании с неустановленным проектным и юридическим статусом появляется жилое помещение или если происходит выделение третьего жилого помещения в здании, которое имеет юридический статус односемейного дома;

2) изменение вида использования объекта строительства или его части, если удовлетворяются условия определённые в ст. 71 п. 1 закона о строительстве, т.е. если оно представляет начало или прекращение на объекте строительства или его части действий изменяющих условия: пожарной безопасности, угрозы наводнений, работы, гигиеническо-санитарные нормы, защиты окружающей среды или величину и систему нагрузки.

Подытоживая, необходимо указать, что действующие положения закона позволяют выделить в здании с неустановленным юридическим статусом жилое помещение, однако это связано с необходимостью подтверждения совершения такого выделения при помощи получения соответствующих заключений. Выделение жилого помещения не является исключительно техническим действием оно имеет принципиальное влияние на юридические и проектные условия использования объекта строительства и должно подвергаться общественному контролю. Прежний опыт в применении положений о независимости помещений в том числе описанные выше проблемы связанные с бесконтрольным выделением подтверждают необходимость усиления этого контроля. Субъектом ответственным за выдачу соответствующего закону свидетельства остаётся староста новые положения не перенесли в этой части ответственность на нотариусов.

Кроме того, необходимо указать, что закон о Государственном Фонде Недвижимости не предусматривал для выданных свидетельств результат утраты силы, в связи с этим они могут использоваться в обороте в качестве основы сделки. Действующие положения закона о собственности помещений не предусматривают временного характера свидетельств.

Положение ст. 137 закона о Государственном Фонде Недвижимости указывает, что для начатых и неоконченных дел до дня вступления в силу закона применяются прежние положения, необходимо относить к делам касающимся выдачи свидетельств о независимости помещения в связи с этим заявления о выдаче свидетельств поданные до дня вступления в силу закона оформляются согласно предшествующему юридическому статусу.