

Как узаконить самовольную постройку

В последнее время в России возросли объемы частного строительства. При этом все более актуальной становится проблема легализации так называемых самовольных построек. Какие нужны документы и куда обращаться, чтобы узаконить такие постройки?

Понятие самовольной постройки определено Гражданским кодексом РФ в ст. 222, согласно которой самовольной постройкой является жилой дом, другое строение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимого разрешения или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

При наличии одного из этих признаков недвижимое имущество признается самовольной постройкой. Право собственника земельного участка возводить на нем здания, сооружения, осуществлять их перестройку вытекает из конституционных норм и норм гражданского законодательства (ч. 2 ст. 35 Конституции РФ, ст. 263 ГК РФ). Реализацией указанного права является обязанность собственника земельного участка не наносить ущерб окружающей среде и не нарушать прав и законных интересов других лиц (ч. 2 ст. 36 Конституции РФ).

Строительство осуществляется на основе строительного разрешения, предоставляемого уполномоченным на то государственным органом.

Собственники, владельцы, арендаторы и пользователи земельных участков приобретают право собственности на возведенное или созданное ими для себя на этих участках недвижимое имущество, если иное не предусмотрено законом или договором.

Строительство считается оконченным и вновь созданное недвижимое имущество признается объектом права собственности согласно ст. 219 ГК РФ после государственной регистрации. До этого времени застройщику принадлежит право собственности не на объект недвижимости, а на использованные при его строительстве материалы и конструкции.

Лицо, самовольно осуществившее постройку, не приобретает права собственности на нее. Оно также не вправе совершать в отношении недвижимого имущества

какие-либо сделки (дарить, продавать, передавать в залог): все эти сделки будут считаться ничтожными со всеми вытекающими отсюда последствиями. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом за свой счет, это же лицо несет административную ответственность за изменение архитектурного облика объекта.

Исходя из смысла п. 3 ст. 222 ГК РФ, в целях защиты интересов лица, осуществившего постройку на не принадлежащем ему земельном участке, и во избежание непроизводительных расходов судом может быть признано право собственности на самовольно построенный объект, если данный участок будет предоставлен этому лицу в установленном порядке под размещение возведенной постройки. Это возможно лишь при условии, если сохранение самовольной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц.

Если самовольная постройка возведена собственником земельного участка, то его права на этот участок подтверждаются записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также государственным свидетельством.

Труднее всего решается вопрос, когда самовольно возведенная постройка находится на не принадлежащем застройщику земельном участке. Как правило, и порядок закрепления за таким лицом земельного участка под самовольной постройкой прямо не определены. Здесь возможны варианты, когда земля зарегистрирована в муниципальной или государственной собственности или когда земля зарегистрирована в частной собственности, правомочном владении или пользовании других физических или юридических лиц.

В этих случаях для суда очень важно, чтобы истец представил доказательства, свидетельствующие о предоставлении ему исполнительным органом государственной власти земельного участка, на котором воздвигнута самовольная по-

стройка. Если же самовольная постройка возведена на земельном участке, принадлежащем другому физическому лицу, то право собственности на нее может быть признано при условии перехода к нему соответствующего права на земельный участок с учетом ст. 27 Земельного кодекса РФ.

Во всех делах по искам о признании права собственности на самовольную постройку суду должны быть представлены доказательства, подтверждающие соблюдение противопожарных, строительных, санитарно-гигиенических норм и правил, выполнение которых требуется для строительства и эксплуатации конкретной постройки.

Отсутствие проектной документации и разрешения на строительство само по себе не может служить основанием к отказу принятия иска о признании права на самовольное строительство. Орган государственной власти может разрешить сохранение самовольно возведенного строения, если будет доказано, что построено оно было с учетом строительных норм и правил и с разрешения использования земельного участка. Отказ в выдаче разрешения уполномоченных на то государственных органов может быть обжалован заинтересованным лицом в суд (ст. 46 Конституции РФ, п. 7 ст. 62 Градостроительного кодекса РФ).

В заключение отметим, что гаражи, дачные домики (с правом регистрации проживания и без такового), вспомогательные постройки, другие вновь построенные объекты недвижимости, для возведения которых не требуется выдачи разрешения на строительство, легализуются по упрощенной процедуре в соответствии с действующим законодательством с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 30.06.2006 № 93-ФЗ. Для объектов, подпадающих под категорию самовольной постройки, сохраняется прежний порядок легализации, предусмотренный ст. 222 Гражданского кодекса РФ.

Юристы группы компаний «Правовая Защита» предоставляют широкий спектр услуг в сфере регистрации недвижимого имущества.

**Юрист ГК «Правовая Защита»
Светлана Горбунова**

**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КОНСУЛЬТАНТ-СЕРВИС»**

ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА
(Россельхозбанк, Сбербанк и др.)

ПЕРЕРЕГИСТРАЦИЯ ООО

БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ

т. 93-29-88
г. Рязань, Московское ш., д. 20, оф. 302

ПАРТНЕР
АУДИТ рег. №15387

- **ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА**
- **Юридические услуги**
- **Аудит**
- **Строительно-технические и земельно-строительные экспертизы**
- **Составление смет**

Тел.: 29-33-37, 28-96-07
Адрес: г. Рязань, ул. Садовая, д.27

За более подробными консультациями вы можете обратиться по адресу:
г. Рязань, ул. Введенская, д. 110, оф. 315 (пл. Мичурина, здание РПТИ, 3-й этаж),
сайт: www.realtylaw.ru/ryazan,
e-mail: ryazan@realtylaw.ru.
Запись на консультацию по телефону:
(4912) 24-12-19.



Правовая Защита
Группа компаний