

Как узаконить самовольную постройку?

В настоящее время многие люди активно строят новые дома на своих земельных участках, перестраивают старые, производят перепланировку своих квартир. При этом большинство не задумывается, что любое строительство или реконструкция должны проводиться в строгом соответствии с законодательством. Это означает, что перед строительством необходимо получить разрешение, само строительство должно проводиться с соблюдением соответствующих правил и норм. В противном случае строение является самовольной постройкой.

В соответствии со ст. 222 Гражданского кодекса РФ самовольной постройкой считается жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, если оно создано:

- на земельном участке, не отведенном для этих целей;
- без получения на это необходимых разрешений;
- с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

При этом, чтобы строение стало самовольной постройкой необходимо наличие хотя бы одного из этих признаков.

Обратим внимание, что в качестве самовольной постройки рассматривается не только возведение объекта недвижимости, но и осуществление реконструкции жилых домов, в том числе квартир, их переоборудование, либо возведение дополнительных зданий или сооружений.

Закон четко устанавливает, что лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Возникает вопрос: что делать, если самовольная постройка уже существует? Отвечая на него, отметим, что существует два варианта дальнейшей судьбы самовольной постройки: ее снос, либо признание на нее права собственности, то есть ее узаконение.

По общему правилу самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет. И лишь в исключительных случаях возможно признание права собственности на самовольную постройку.

Признание права собственности на самовольную постройку осуществляется, как правило, в судебном порядке. Для этого лицо, которое является собственником земельного участка, на котором расположено строение, должно обратиться в районный суд по месту нахождения земельного участка с исковым заявлением о признании права собственности на самовольную постройку. Это может также сделать лицо, у которого данный земельный участок находится в пожизненном наследуемом владении или постоянном (бессрочном) пользовании. За иными лицами право собственности на самовольную постройку признано быть не может. Ответчиком по таким искам выступает администрация соответствующего муниципального образования.

В случае, если постройку осуществил кто-то другой, то лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает расходы на постройку в размере, определенном судом.

В действующем законодательстве строго определено, что право собственности на самовольную постройку не может быть признано, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан. Чтобы доказать эти обстоятельства в суде, можно идти двумя путями: провести в специализированном экспертном учреждении строительно-техническую экспертизу, либо получить отдельные заключения о техническом состоянии несущих конструкций; о соответствии самостроя санитарно-эпидемиологическим нормам; о соответствии требованиям пожарной безопасности.

Своеобразным исключением из общей процедуры узаконивания самовольной постройки существует сегодня для дачных домов, право собственности на которые может

быть зарегистрировано в упрощенном порядке в связи с так называемой «дачной амнистией». В этом случае не требуется получать решение суда, а достаточно обратиться в Управление Росреестра с соответствующим заявлением (декларацией).

Конечно, перед любым строительством необходимо получить соответствующее разрешение, но если Вы все-таки столкнулись с проблемами самовольной постройки, то лучше обратиться к юристу, который поможет во всем разобраться в точном соответствии с действующим законодательством.