

## **Есть ли шансы узаконить самострой?**

Вы построили дом, не имея разрешений и необходимых документов? А теперь хотите узаконить самострой как можно быстрее и дешевле? Филиал ФГБУ ФКП Росреестра по Липецкой области попытается разъяснить, как изменения в Гражданском кодексе Российской Федерации, которые введены Федеральным законом от 13 июля 2015 года №258-ФЗ, коснулись самого понятия самовольных построек, как узаконить строение в связи с этими изменениями, к кому обратиться, и стоит ли вообще заниматься самостроем, если потом дом сложно легализовать.

Как показывает практика, проблемы с регистрацией самовольных построек возникают у тех, кто построил дома на участках, которые для строительства таких домов не предназначены, то есть нарушен закон.

Самовольная застройка – это возведение зданий без получения разрешений на это. Чаще всего таким образом в России строятся частные дома, коттеджи, а также различные вспомогательные объекты. Учитывая то, что самовольно построенные объекты считаются незаконными, их нельзя продавать, сдавать в аренду, передавать другим лицам, то большинство владельцев стараются узаконить уже готовые постройки постфактум. Но это бывает не так просто сделать.

Самовольной постройкой может быть не только частный дом, но также, скажем, котельная или хозяйственная постройка. Причем очень часто бывает, что собственник нарушает правила строительства (не получает нужных разрешений или строит больше зданий, чем было указано в разрешении) не намеренно. Просто ситуация или план работ меняется. Бывает, что меняется собственник, а новый владелец хочет строить нечто совсем другое и т.п. Поэтому случаи самовольной постройки с дальнейшим ее узакониванием достаточно часты.

Прежде чем задуматься об узаконении самовольной постройки, следует знать, что согласно закону, **постройка должна соответствовать четырем условиям:**

- земельный участок, на котором постройка возведена, должен принадлежать владельцу постройки;
- при строительстве не должны быть нарушены какие-либо права или интересы других граждан (заключение об этом выдается соответствующими организациями или в суде после судебной экспертизы);
- постройка не должна угрожать жизни и здоровью третьих лиц (заключение также выдается соответствующими организациями или в суде после судебной экспертизы);
- при строительстве не должны быть нарушены строительные нормы и правила (документ об этом выдают соответствующие органы).

**Если все эти условия выполнены, то узаконить дом или другую постройку возможно.**

Иногда бывает, что человек, подавший документы на разрешение на строительство, получает отказ, но все равно осуществляет строительство. В этом случае легализовать постройку после окончания строительства будет намного сложнее. Но успешное завершение такого дела возможно, хоть и нужно будет пройти суды и вложить порядочно денег в узаконивание.

Сложности при узаконивании самовольных построек возникают тогда, когда земля находится в собственности у одного человека, а постройка – у другого. В этом случае есть два варианта развития событий: дом могут присудить владельцу земли (но с условием, что он выплатит тому, кто строил дом, компенсацию) или владельцу постройки (если владелец земли дал разрешение на строительство и не имеет претензий). Собственник дома может пойти простым путем и взять землю в долговременную аренду с последующей возможностью выкупа. Таким образом, будет проще оформить постройку на чужой земле.

Следует помнить, что строительство самовольного объекта недвижимости является противозаконным, узаконение самовольной постройки возможно лишь в судебном порядке. Если самовольно возведенный объект недвижимости был построен с соблюдением санитарных и технических правил и норм и не превышает предельные параметры разрешенного строительства

установленные градостроительным регламентом, не мешает кому-либо и не нарушает права и не несет в себе риск и угрозу для здоровья граждан, он может быть узаконен в судебном порядке.

Следует учесть, что на основании приобретательской давности не может возникнуть право на самовольное построение.

Согласно изменениям в Гражданском кодексе Российской Федерации, касающимся самовольных построек, органы местного самоуправления городского округа (муниципального района в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории) вправе принять решение о сносе самовольной постройки в случае создания или возведения ее на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке для этих целей, если этот земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий (за исключением зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации) или на территории общего пользования либо в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения.