

## **Как узаконить постройку, возведённую без разрешения на строительство**

Самовольная постройка - это здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил (п. 1 ст. 222 Гражданского Кодекса РФ).

Самовольные постройки должны быть снесены, за исключением случаев признания их законными (п. 2 ст. 222 ГК РФ).

Самострой подлежит сносу лицом, ее осуществившим (либо за его счет), или в определенных случаях органом, принявшим решение о ее сносе (п. п. 2, 4 ст. 222 ГК РФ).

Право собственности на самовольную постройку может быть признано в том числе в судебном порядке (п. 3 ст. 222 ГК РФ).

Кадастровая палата по Липецкой области разработала рекомендации для признания права собственности на самовольную постройку.

**Шаг 1. Важно определить, можно ли требовать признания права собственности на самовольную постройку.**

Такое право имеет собственник земельного участка, где осуществлена постройка, а также лицо, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования при одновременном соблюдении следующих условий (п. 3 ст. 222 ГК РФ):

- если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;
- если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;
- если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

**Шаг 2. Рассмотрение дела в суде и вынесение решения.**

Составьте исковое заявление о признании права собственности на самовольную постройку. К исковому заявлению необходимо приложить, в частности, следующие документы (ст. 132 ГПК РФ):

- копии искового заявления для ответчика и третьих лиц;
- документы, подтверждающие право собственности или другое право на земельный участок. Например, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования;
- документы, подтверждающие наличие на участке самовольной постройки, - акт обследования, документы из БТИ;
- документы, которые подтверждают, что при возведении постройки не допущены существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, что постройка не

представляет угрозы жизни и здоровью граждан, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц. К ним могут относиться заключения, акты обследования уполномоченных органов государственной власти по архитектурно-строительному (управление архитектуры и градостроительства), пожарному (МЧС) и санитарному (СЭС) надзору;

- документы, которые подтверждают ваше обращение в уполномоченные органы за документами на самовольную постройку, - например, за разрешением на строительство; результаты рассмотрения ваших запросов, если вы пытались легализовать постройку, например отказ в выдаче разрешения на строительство;

- документ об уплате госпошлины;

- доверенность на представителя (в случае если от вашего имени в суде будет действовать представитель).

Подайте исковое заявление в суд и дождитесь его решения

В резолютивной части решения суда о признании права собственности на самовольную постройку должны быть указаны сведения, позволяющие идентифицировать такой объект и его правообладателя. Отсутствие в решении суда подобного описания объекта затруднит государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и может повлечь необходимость разъяснения судом решения суда (ст. 202 ГПК РФ).

### **Шаг 3. Представьте документы в отделение Росреестра**

Документы можно подать лично в Росреестр или МФЦ, в том числе независимо от места нахождения объекта недвижимости согласно перечню подразделений, осуществляющих прием по экстерриториальному принципу, размещенному на сайте Росреестра, а также уполномоченному лицу Росреестра при выездном приеме, направить по почте или представить в электронной форме через Интернет, в том числе через Единый портал госуслуг и сайт Росреестра (ч. 1, 2 ст. 18 Закона N 218-ФЗ).

О ходе оказания услуги (например, поступление информации об уплате госпошлины, проведении регистрации) вы можете быть уведомлены посредством сообщений на электронную почту или номер мобильного телефона (п. п. 3, 4 Порядка, утв. Приказом Минэкономразвития России от 16.03.2016 N 137).

Проведенная государственная регистрация прав на недвижимое имущество удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, которая может быть направлена вам в электронной форме (ч. 1 ст. 28, ч. 6 ст. 62 Закона N 218-ФЗ).