

**Управление Федеральной службы**

**государственной регистрации,**

**кадастра и картографии**

**по Иркутской области**

Управление Росреестра по Иркутской области о самовольных постройках

Статья 222 Гражданского Кодекса Российской Федерацией раскрывает понятие самовольной постройки, согласно которому - это здание, сооружение или другое строение, возведенные или 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 или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Кроме того, лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки, её участие в гражданско-правовом обороте не допускается.

В соответствии с нормами указанной статьи, самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными Градостроительным Кодексом Российской Федерацией.

Снос объектов капитального строительства, являющихся самовольными постройками, или их приведение в соответствие с установленными требованиями в принудительном порядке осуществляется согласно статье 55.32 Градостроительного Кодекса Российской Федерации на основании решения суда или органа местного самоуправления, принимаемого в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Приведение в соответствие с установленными требованиями или снос самовольной постройки осуществляет лицо, которое создало или возвело самовольную постройку, а при отсутствии сведений о таком лице правообладатель земельного участка, на котором создана или возведена самовольная постройка. При переходе прав на земельный участок, на котором расположена самовольная постройка, обязательство по сносу самовольной постромки или ее приведению в соответствие с установленными требованиями переходит к новому правообладателю земельного участка.

Следует обратить внимание, что пунктом 1 статьи 9.5 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации предусмотрена ответственность за строительство без разрешительных документов, если их получение обязательно, в виде наложения административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток; на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток.

Легализовать самовольную постройку, в случаях, когда это не нарушает права третьих лиц и общественные интересы, возможно только в судебном порядке. Если пренебречь этой легализацией самовольной постройки, велика вероятность не только лишиться объекта строительства, но и подвергнуться серьезному штрафу.

Истина, известная всем - незнание закона не освобождает от ответственности, поэтому перед началом любого строительства необходимо получить соответствующий документ, разрешающий застройщику право его осуществлять, в соответствии со статьями 51, 51.1 Градостроительного кодекса РФ. Такой документ, разрешающий строительство, выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, или федеральным органом исполнительной власти, либо органом исполнительной власти субъекта РФ в соответствии с их компетенцией.

Исключения из общего правила о получении разрешительной документации на строительство составляют такие объекты как: индивидуальный жилой дом, садовый дом, расположенные на садовом земельном участке; определенные в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества хозяйственные постройки; гараж, расположенный на земельном участке, предоставленный физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности; строения и сооружения вспомогательного использования и иные объекты, предусмотренные частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Ольга Земляченко,

главный специалист-эксперт межмуниципального отдела

Управления Росреестра по Иркутской области