Основания возникновения права собственности на самовольную постройку

В настоящее время, когда многие граждане пользуются жилыми домами, гаражами, дачами, ангарами и другим недвижимым имуществом, актуальным становится вопрос о том, как зарегистрировать право собственности, если объект недвижимости является самовольной постройкой.

По общему правилу лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности, не может совершать с нею сделки. В результате самовольного строительства для застройщика возникает обязанность по сносу возведенного объекта, но в исключительных случаях, за таким лицом может быть признано право собственности.

Действующее законодательство содержит исчерпывающий перечень признаков самовольной постройки.

Так законодатель определил, что самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение (перечень объектов недвижимости, которые могут быть признаны самовольной постройкой, является открытым), 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 нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Таким образом, самовольная постройка - это постройка, которая возведена без необходимых на это разрешений на земельном участке, не отведенном для этих целей, а также создана с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Необходимо иметь в виду, что доказанное фактическое наличие хотя бы одного из трех признаков является достаточным для признания соответствующего имущества самовольной постройкой.

В настоящее время, если лицо владеет земельным участком на законных основаниях (ему принадлежит право собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования участком), на котором возведена самовольная постройка, то он вправе претендовать на приобретение права собственности на такую постройку в судебном или ином порядке.

При этом застройщик должен доказать, что предпринимал все меры для легализации самовольной постройки, в частности, к получению разрешения на строительство и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию.

Также законодатель предусмотрел возможность признания права собственности на объект незавершенного строительства, так как это недвижимое имущество.

Если же объект недвижимости был самовольно возведен на земельном участке, не принадлежащем застройщику, то основания в признания права собственности отсутствуют.

Целесообразно также обратить внимание на то, что возможность признания права собственности на часть объекта самовольного строительства действующим законодательством не предусмотрена. Действие положений о самовольной постройке не распространяется на перепланировку и переустройство (переоборудование), в результате которых не создается новый объект недвижимости.

Таким образом, законодатель выделяет три основания, при одновременном соблюдении которых возможно признать право собственности на самовольную постройку:

- 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 обязательным требованиям 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.

В итоге хотелось бы отметить, что судебные тяжбы по данной категории дел достаточно продолжительны по времени и не всегда приводят к результату - признанию права собственности.

Главный специалист-эксперт отдела правового обеспечения Управления Росреестра по Иркутской области Наталия Миронова