

САМОВОЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО:

снос или признание права собственности?

01.09.2015 г. вступает в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 258-ФЗ «О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

В новой редакции ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации в п. 1 уточнено понятие самовольной постройки. Так, указанной нормой установлено, что самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенное, созданное на земельном участке, который не предоставлен в установленном порядке или разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенное, созданное без получения необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В п. 3 ст. 222 ГК РФ расширен перечень условий, при одновременном наличии которых возможно признание права собственности на самовольную постройку.

Так, право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, *а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке* за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

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.

Кроме того, вновь введенным п. 4 ст. 222 ГК РФ за органами местного самоуправления городского округа (муниципального района в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории) закреплено право принимать решение о сносе самовольной постройки. Это возможно в случае создания или возведения самовольной постройки на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке для этих целей, если данный 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.

При этом определены сроки и порядок уведомления органом местного самоуправления лица, осуществившего самовольную постройку, о принятии решения о сносе самовольной постройки, сроки и порядок официального опубликования в случае, если лицо, осуществившее самовольную постройку, не было выявлено, а также предельные сроки для сноса самовольной постройки.

Так, со дня принятия решения о сносе самовольной постройки орган местного самоуправления, принявший такое решение, в течение семи дней направляет лицу, осуществившему самовольную постройку, копию данного решения, содержащего срок для сноса самовольной постройки, который устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять более чем 12 месяцев.

В случае, если лицо, осуществившее самовольную постройку, не было выявлено, орган местного самоуправления, принявший решение о сносе самовольной постройки, в течение семи дней со дня принятия такого решения обязан:

обеспечить опубликование в порядке, установленном уставом городского округа (муниципального района в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории) для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, сообщения о планируемом сносе самовольной постройки;

обеспечить размещение на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сообщения о

планируемом сносе самовольной постройки;

обеспечить размещение на информационном щите в границах земельного участка, на котором создана самовольная постройка, сообщения о планируемом сносе самовольной постройки.

В случае, если лицо, осуществившее самовольную постройку, не было выявлено, снос самовольной постройки может быть организован органом, принявшим соответствующее решение, не ранее, чем по истечении двух месяцев после дня размещения на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сообщения о планируемом сносе такой постройки.

**Начальник Рубцовского отдела
Росреестра по Алтайскому краю**



С.С. Приходько