**САМОВОЛЬНЫЕ ПОСТРОЙКИ.**

В последние годы значительное распространение получили случаи самовольного строительства. Определенным образом на данное положение вещей влияют, в том числе, длительность и дороговизна процедуры получения разрешения на строительство и отвод земельных участков, практическое отсутствие возможности легализовать уже возведенную постройку в установленном законом порядке.

Непосредственно понятие, признаки и основы правового режима самовольной постройки закреплены в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее - ГК РФ).

Согласно п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В соответствии с приведенным легальным определением постройка признается самовольной при наличии хотя бы одного из следующих условий (признаков):

- возведение постройки на земельном участке, не отведенном для этих целей;

- отсутствие необходимого разрешения на строительство/реконструкцию;

- существенное нарушение при возведении объекта специально установленных норм и правил.

Последствия признания построенного самовольной постройкой довольно существенны:

1) лицо, осуществившее такую постройку, не приобретает на нее право собственности;

2) распорядительные сделки с этой постройкой ничтожны;

3) самовольная постройка подлежит сносу лицом, ее осуществившим, либо за его счет;

4) признание построенного объекта самовольной постройкой может являться основанием для привлечения к административной ответственности.

Таким образом, в настоящий момент понятие «самовольная постройка» в первую очередь рассматривается как понятие негативное. Обусловлено это главным образом тем, что создание постройки при наличии установленных ст. 222 ГК РФ признаков самовольности приводит к невозможности возникновения на нее права собственности у лица, осуществившего самовольную постройку. Это связано с тем, что такое лицо не приобретает на нее право собственности и не вправе распоряжаться постройкой.

По общему правилу самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом за его счет. При этом принудительный снос самовольной постройки может быть осуществлен только на основании решения суда.

Вместе с тем, исходя из буквального содержания п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса РФ, можно прийти к выводу о том, что право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях - в ином установленном законом порядке.

Таким образом, законом прямо предусмотрены два способа (порядка) легализации объекта самовольного строительства: судебный и административный (внесудебный) порядок.

При рассмотрении дел о признании права собственности на самовольную постройку суд проверяет, соблюдены ли условия для удовлетворения такого требования, а именно:

- имеются ли у истца вещные права на земельный участок (право собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования);

- предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры для получения необходимых разрешений (разрешения на строительство и/или разрешения на ввод объекта в эксплуатацию), а также правомерно ли уполномоченный орган отказал в выдаче таких разрешений;

- допущены ли при возведении самовольной постройки существенные нарушения градостроительных норм и правил;

- соответствует ли постройка целевому назначению и виду разрешенного использования земельного участка;

- нарушает ли сохранение самовольной постройки права смежных землепользователей, правила застройки;

- создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, если единственным признаком самовольной постройки является отсутствие разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, осуществившее самовольную постройку, предпринимало меры, право собственности на такую постройку может быть признано судом.

В 2006 году государством для граждан была предусмотрена возможность легализации самовольной постройки и возникновения на нее права собственности.

В рамках программы так называемой дачной амнистии в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ (далее - Закон о государственной регистрации) и ГК РФ были внесены изменения, которые существенно упростили процедуру регистрации прав граждан на ряд объектов недвижимости.

С 1 сентября 2006 года право собственности на жилые дома и строения, бани и иные хозяйственные постройки могут быть зарегистрированы на основании правоустанавливающих документов на соответствующий земельный участок и документов, подтверждающих факт создания объектов.

Если объект недвижимого имущества (например, жилой дом) построен на земельном участке, предназначенном для ведения дачного хозяйства или садоводства, либо если на строительство объекта не требуется выдача разрешения на строительство, то документом, подтверждающим факт его создания будет являться декларация о таком объекте недвижимого имущества, которая заполняется самим собственником.

В случаях строительства индивидуального жилого дома на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства и расположенного в границах населенного пункта, до 1 марта 2015 года правоустанавливающий документ на земельный участок является единственным основанием для государственной регистрации прав на такой объект. Кроме того, следует отметить необходимость постановки такого объекта на кадастровый учет (оформление кадастрового паспорта). После 1 марта 2015 года обязательным документом будет являться также и разрешение на ввод такого объекта в эксплуатацию.

Таким образом, благодаря внесенным в Закон о государственной регистрации и ГК РФ изменениям физические лица, владеющие на правах собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения земельными участками, получили возможность фактически «легализовать» все самовольно возведенные ими строения.

Для организаций, как ранее, признание права собственности на самовольную постройку возможно только в судебном порядке.

*Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области*