

Самовольная постройка: уточним понятие

С 4 августа 2018 г. начал действовать закон с поправками в сфере самовольного строительства. Законодатель уточнил, когда постройку будут считать самовольной, в каких случаях орган местного самоуправления сможет без суда принять решение о сносе или о приведении постройки в соответствие с установленными требованиями, а также что грозит собственникам земельных участков за невыполнение таких решений.

В первую очередь, Федеральный закон от 03.08.2018 № 339-ФЗ уточняет само понятие «самовольная постройка».

Итак, самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта либо возведенные или созданные без получения на это необходимых согласований и разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Важный нюанс - введено требование о том, чтобы нарушенные при возведении постройки градостроительные и строительные нормы и правила были установлены на дату начала создания самовольной постройки и действовали на дату ее выявления.

Из новой формулировки следует, что невозможно признание постройки самовольной, если она возведена с нарушением градостроительных или строительных норм и правил, которые утратили силу на момент выявления такой постройки. Кроме того, не будет являться самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенное с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о каких-либо ограничениях в отношении принадлежащего ему земельного участка. То есть, если этих сведений не было в публичном доступе на момент возведения постройки. К примеру, если выясняется, что под зданием проходят коммуникации, информация о которых не была отражена в имеющихся у собственника документах.

Ещё один пункт ограничил право органов местного самоуправления на снос. По общему правилу решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями принимает суд. Органы местного самоуправления поселения или городского округа (муниципального района при условии нахождения самовольной постройки на межселенной территории) обладают таким правом теперь в строго ограниченных случаях. Их несколько:

- самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, в отношении которого отсутствуют правоустанавливающие документы и необходимость их наличия установлена на дату начала строительства объекта;

- самовольная постройка возведена на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем

такого объекта и который расположен в границах территории общего пользования;

- самовольная постройка возведена на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта, и данная постройка расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории при условии, что режим указанной зоны не допускает строительства такого объекта;

- если в отношении самовольной постройки отсутствует разрешение на строительство, при условии, что границы указанной зоны, необходимость наличия этого разрешения установлены в соответствии с законодательством на дату начала строительства такого объекта.

Самовольно построенный жилой дом не будет подлежать сносу или исправлению, если он возведен на землях, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, на дачных и садовых участках, при наличии одновременно трех условий: право на него должно быть зарегистрировано до 01.09.2018 г.; параметры дома должны соответствовать параметрам разрешенного строительства, правилам землепользования и застройки и федеральному законодательству, а также дом и участок под ним должны принадлежать одному хозяину.

Самовольную постройку можно узаконить, если привести ее в соответствие со всеми установленными требованиями и регламентами: правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории и др. Сделать это за свой счет должен будет, построивший здание без разрешения. Если о нем нет сведений, потратиться на приведение постройки в соответствие с законодательством придется владельцу земельного участка. На это выделяется довольно длительный промежуток времени - от 6 месяцев до 3 лет. После реконструкции самовольной постройки ее можно будет оформить в собственность. Рассчитывать на это сможет лицо, у которого земельный участок находится в собственности, либо в пожизненном наследуемом владении, либо постоянном (бессрочном) пользовании. Оформить объект капитального строительства в собственность смогут и те, кто получил землю во временное владение и пользование от государства для строительства.

Также законодателем предусмотрена возможность изъятия земельного участка, на котором возведена или создана самовольная постройка, в случае невыполнения обязанностей по ее сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями.