**Самовольное строительство**

Самовольная постройка - 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.

Согласно п. 1 ст. 263 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка. Реализация указанных прав ограничена конституционной обязанностью владельца земли не наносить ущерба окружающей среде и не нарушать требований градостроительного и земельного законодательства, прав и законных интересов иных лиц (ч. 2 ст. 36 Конституции РФ). Самовольное возведение различного рода объектов и самовольное занятие для этих целей земельных участков является нарушением земельного и градостроительного законодательства.

Для строительства необходимо иметь права на земельный участок, разрешенное использование которого допускает строительство планируемого объекта, также закон предусматривает необходимость получения соответствующих согласований и разрешений (за исключением некоторых категорий объектов). Само же строительство должно осуществляться с соблюдением градостроительных, строительных норм и правил. В противном случае постройка может быть признана самовольной.

Правовой режим самовольных построек законодателем закреплен в ст. 222 ГК РФ. В части 1 указанной статьи закреплено понятие самовольной постройки, к которой здания, сооружения или другие строения, возведенные или созданные без соблюдения вышеперечисленных условий.

Действия положений о самовольной постройке не распространяется на самовольно возведенные объекты, которые не являются недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство недвижимого имущества, в результате которых новый объект недвижимости не создавался.

Однако не следует путать переустройство объекта с его реконструкцией, в результате чего возникает новый объект. Если такой объект невозможно привести в состояние, существовавшее до самовольной реконструкции, то суд может возложить обязанность по сносу постройки.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки (ч. 2 ст. 222 ГК РФ).

Однако эти положения не исключают возможность последующего признания судом права на самовольную постройку ( ч. 3 ст. 222 ГК РФ).

Между тем, обращаясь в суд с такими заявлениями, необходимо учитывать, что право собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений, не может быть признано за создавшим ее лицом, которое имело возможность получить указанные разрешения, но не предприняло мер для их получения.

Если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, не принадлежащем застройщику, однако на ее создание были получены необходимые разрешения, с иском о признании права собственности на самовольную постройку вправе обратиться правообладатель участка. Ответчиком по такому иску является застройщик. В этом случае застройщик имеет право требовать от правообладателя возмещения расходов на постройку.

Самовольная постройка может быть снесена или приведена в соответствие с установленными требованиями на основании решения суда либо, в случаях, предусмотренных законом, на основании решения органа местного самоуправления, что следует из ч. 3.1 ст. 222 ГК РФ.

Положения, касающиеся принятия решения о приведении постройки в соответствие с установленными требованиями, внесены в Гражданский кодекс Российской Федерации в августе 2018 года. Тем самым законодателем предусмотрена возможность принятия альтернативного сносу постройки решения.

Из буквального толкования положений ч. 3.1 указанной статьи следует, что законодатель закрепил два вида решений по самовольным постройкам (решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями).

К указанным изменениям корреспондирует ст. 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, определяющая особенности сноса самовольных построек или приведение их в соответствие с установленными требованиями.

Из положений ч. 6, ч. 9 ст. 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что в случае, если принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, осуществившие постройку лица, правообладатели земельного участка на котором она расположена или орган местного самоуправления по своему выбору осуществляют снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями.

Самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство. Поэтому лицо, осуществившее самовольную постройку, является правонарушителем и не может рассматриваться как ее законный владелец. Санкция за данное правонарушение установлена законодателем в ст. 222 ГК РФ в виде отказа признания права собственности за застройщиком и сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

Поэтому, во избежание финансовых потерь, наступления иных негативных последствий, при осуществлении строительства следует уделить особое внимание правомерности возведения объекта, получению необходимых разрешений и согласований, наличию правомочий в отношении земельного участка, а также исключить нарушение прав и законных интересов иных лиц.

***Подготовлено на основании***

***правовых актов, действующих***

***по состоянию на 20.12.2022***