САМОВОЛЬНАЯ ПОСТРОЙКА: СНЕСТИ НЕЛЬЗЯ ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ

*Левина А.Н., студентка 4 курса факультета агротехнологий, земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель – Цаповская О.Н., старший преподаватель
ФГОУ ВО Ульяновский ГАУ*

Ключевые слова: земельное законодательство, строительство, самовольная постройка, узаконивание.

В данной статье описывается актуальная проблема в области земельного права и строительства - самовольная застройка, а также указываются два пути узаконивания самовольно возведенных строений.

Одним из самых острых и насущных вопросов в области земельного права и строительства является такое действие, как самовольное строительство. Больше всего самовольное строительство распространено среди физических лиц, которые ввиду неосведомленности не знают, что нельзя строить там, где хочется то, что хочется.

Возведение самовольных построек для России — ситуация наиболее распространенная. Некоторые считают, что если участок земли приобретен в собственность, они не обязаны отчитываться и оформлять строения, которые на нем возводят. Особенно это затрагивает временные постройки.

Законодательство РФ имеет парадокс: с одной стороны, самовольное строительство является якобы одним из первичных способов получения права собственности, в то время как с другой, сам по себе самострой — это гражданское правонарушение, и таковые постройки подлежат сносу за счет лица, их возведшего. Так, где же следует поставить жизненно важную запятую во фразе «снести нельзя зарегистрировать»? Давайте постараемся разобраться.

Согласно Гражданскому кодексу РФ ст. 222 под самовольной постройкой принято понимать жилой дом, иное 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 градостроитель-

ных норм и правил. Но в соответствии всё с тем же законодательством соответствующие документы можно оформить уже после проведения работ. Правда, в основном – в судебном порядке, хотя в некоторых случаях можно решить дело и во внесудебном.

В 2015 году в связи с популярностью этого вопроса и большим количеством судебных прецедентов по искам об узаконивании самостроя, был принят закон на федеральном уровне « Об узаконивании самовольных строений» № 258-ФЗ от 13 июля 2015г. Данный закон вступил в силу с 01.09.16 года.

Сейчас имеется 2 способа провести узаконивание самовольно возведенного строения: «дачная амнистия» и признание права собственности в суде.

В случае если строение, возведенное без разрешения государственных органов, безопасно для окружающих, не располагается на муниципальной земле, не затрагивает интересы 3-их лиц, суд достаточно быстро выносит решение о признании на нее права собственности за истцом.

Особенно это касается ситуаций, попадающих под категорию «за сроком давности». Это те случаи, когда постройки были возведены до принятия норм о необходимости получения разрешения на строительство. Ведь здесь собственник попадает в непростую ситуацию. По сути, право собственности на землю у него есть, а по внесенным в законодательство изменениям право собственности на возведенное строение не оформлено.

Государство оказалось «не против» передать права собственности на подобную недвижимость владельцу земельного участка при выполнении нескольких условий:

- ✓ Сама земля должна находиться в собственности.
- ✓ Категория участка обязана допускать возможность ведения на нем строительства объекта недвижимости.
- ✓ У государственных органов не должно быть претензий относительно рассматриваемого участка земли и самовольного строения.
- ✓ Лицо, которое возвело незаконное строение, при прохождении процедуры узаконивания должно оплатить соответствующие налоги и штрафы в ИФНС за последние 3 года, с начислением соответствующих пени. Здесь стоит добавить, что в случае, если земельный участок находится в собственности у лица более 10-ти

лет, налоги и штрафы за возведенную недвижимость могут быть начислены за весь этот период.

Законодатель предусматривает 2 порядка для узаконивания самовольных построек: судебный и административный.

Казалось бы, что сложного в узаконивании постройки через суд. Однако прежде чем писать и подавать исковое заявление, необходимо убедиться в некоторых аспектах постройки и собрать требуемый пакет документов.

Во-первых: находится ли земля, на которой размещено строение, в собственности? Если да, то проблем не возникнет, главное подготовить для суда документы, которые подтверждают это. Узакониванию подлежат только те постройки, которые возведены на участке под индивидуальное жилищное строительство или на участке для личного подсобного хозяйства. Если земля относится к другой категории, потребуются сначала перевести участок в нужную вам категорию, а только потом заниматься узакониванием постройки.

Во-вторых: если причиной отнесения строения к самовольной является только отсутствие полученного заблаговременно разрешения на строительство, суд потребует от истца доказательств того, что он пытался получить это самое разрешение своевременно (перед началом строительства) всеми возможными способами.

Однако на сегодня этот фактор не является решающим. Суд старается не заострять на этом внимание, так как многие просто не обращались за этим самым разрешением в свое время. А некоторые и вовсе не знали, что его нужно получать.

В-третьих: необходимо заранее убедиться в том, что постройка не нарушает расположением прав 3-их лиц (соседей, администрации и т.д.), безопасна для иных лиц. Отсутствие таких препятствий при узаконивании постройки доказывать должен истец. А значит, перед обращением в суд пройдитесь по своим соседям и возьмите с них письменные объяснения о том, что ваше строение не заступает на их границы и не мешает им.

В-четвертых: главным фактором в суде, при признании за истцом права собственности на строение, являются официальные документы из отдела архитектуры и БТИ, где указывается, что спорная постройка соответствует всем правилам, нормам и СНИПам, согласно которым ведется строительство как жилых, так и не жилых объектов. А значит, истцу необходимо до предоставления документов в суд пройти по этим организациям и получить от них соответствующие заключения.

Таким образом, можно сказать, что вопрос «снести нельзя зарегистрировать» остается открытым и решается сугубо индивидуально.

Библиографический список

1. Провалова, Е.В. Повышение эффективности кадастровой деятельности и качества кадастровых работ / Провалова Е.В., Цаповская О.Н., Сяндюков О.И. / Материалы VIII международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2017. С. 16-19.
2. Гавзалелова, М.В. Проблемы земельных отношений, возникающие между собственниками и органами исполнительной власти местного самоуправления./ Гавзалелова М.В., Цаповская О.Н. / Материалы международной студенческой научной конференции: В мире научных открытий. 2017. С. 24-26.
3. Провалова, Е.В. Порядок выдела земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в счет земельных доле / Провалова Е.В., Цаповская О.Н., Сальников Ю.А. / Материалы VIII международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2017. С. 29-34.
4. Филиппова, Л.П. Методы прогнозирования рыночной стоимости земли по Нурлатскому району / Филиппова Л.П., Воронова А.А., Цаповская О.Н. / Материалы VIII международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2017. С. 42-45.
5. Цаповская, О.Н. Осуществление государственного земельного контроля за использованием и охраной земель в Ульяновской области / Цаповская О.Н., Провалова Е.В., Ермошкин Ю.В., Ерофеев С.Е., Хвостов Н.В. / Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2016. № 10. С. 26-29/.

UNAUTHORIZED CONSTRUCTION: TO CARRY YOU CAN'T REGISTER

Levina A. N.

Keywords: *land law, construction, unauthorized construction, legalization.*

This article describes the actual problem in the field of land law and construction, unauthorized construction, and identifies two ways of legalizing illegally constructed buildings.