



## Вопрос-ответ

**Что такое самовольное строительство и возможно ли узаконить «самовол»?**

Вопрос задает житель с. Фирсово Сергей Иванович К.:

*«Я построил новый дом на месте старого (старый разобрал), никаких документов у меня на него нет, что мне делать, как его зарегистрировать, куда обращаться, или это будет являться «самоволкой»? Право на земельный участок я зарегистрировал давно»*

**На вопрос отвечает начальник Межмуниципального Новоалтайского отдела Управление Росреестра по Алтайскому краю Янькова Анна Борисовна:**

*Самовольной постройкой признаётся та недвижимость, которая сооружена без законных согласований и без разрешения, с нарушением градостроительных норм. Если нарушено назначение застройки земельного участка, недвижимость также признают «самоволом».*

Нельзя признать постройку самовольной, если на начало строительства не было выявлено ограничений для постройки. Также не признают строение незаконным, если собственник участка не мог знать о каких-либо ограничениях по застройке.

На сегодняшний день, в большинстве случаев решение о сносе принимает суд. В ходе судебного разбирательства фактический собственник может отстоять свою постройку.

В таком случае, если суд встанет на сторону собственника, самовольную постройку необходимо будет привести в соответствие с требованиями застройки: например, изменить планировку или уменьшить количество этажей.

В Вашем конкретном случае узаконить самовольную постройку можно в рамках «дачной амнистии». Этот способ подходит для жилых и надворных строений на участках для садоводства, для личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства в границах населённого пункта, вне зависимости от даты создания такого объекта на основании правоустанавливающего документа на земельный участок технического плана, подготовленного на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в ч. 11 ст. 24 №-218-ФЗ Закона о регистрации, при условии его соответствия параметрам объекта

индивидуального жилого строительства, указанным в п. 39 ст. 1 Градостроительного кодекса.

В первую очередь Вам необходимо обратиться к кадастровому инженеру, который придет к Вам для осмотра и обмера жилого дома. После получения технического плана, Вам надо подать документы в МФЦ для регистрации права собственности.

По закону ([п. 4 статьи №222 ГК РФ](#)) местные власти могут повлиять на судьбу самостроя в двух случаях:

- участок не был оформлен в собственность до начала работ, а это требование было обязательным;
- категория земель и действующие ограничения не позволяют строительство подобных построек.

Муниципальные власти могут принять иное решение: привести самовольную постройку в соответствие с нормами, а дальше узаконить ее. Такое решение принимается редко, чаще постройку сносят.

Срок сноса прописан в постановлении органа власти или решении суда. В течение этого срока владелец участка обязан разобраться с постройкой сам. Если этого не произойдет, самовольную постройку снесут муниципальные службы, а собственнику выставят счёт.

Максимальный срок для исполнения решения суда или муниципальной власти - 1 год.

Когда самовольную постройку по решению суда или властей необходимо привести в соответствие с нормами, могут дать срок больше: от 6 месяцев до 3 лет (в зависимости от вида самовольно построенного объекта).

Кодекс об административных правонарушениях предусматривает денежный штраф. Размер штрафа:

- физическим лицам - до 5 000 рублей;
- должностным лицам и ИП - до 50 000 рублей;
- юридическим лицам - до 1 000 000 рублей.

Отметим, что оплата штрафа не даёт отсрочек и не отменяет требование о сносе самовольной постройки. Если по решению суда или местных властей на участке не должно быть никаких построек, и нормы не соблюдены, то придется расстаться как с деньгами, так и с постройкой.

Для легализации самовольных построек есть три способа:

- получить официальное разрешение на строительство;
- установить право собственности в судебном порядке в соответствии со [статьёй 222 ГК РФ](#);
- получить решение градостроительно-земельной комиссии.

Самовольная постройка может быть узаконена только владельцем участка, на котором он находится, за исключением муниципальных земель.

То есть, если вы построили объект на муниципальном участке, в ходе строительства не нарушили строительные нормы, то легализация возможна. Если нарушения норм значительные, то узаконить постройку не получится.

Если вы захотели узаконить постройку путём получения официального разрешения, вам понадобятся:

- градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) и технические условия на коммуникации. Их можно получить в органе местного самоуправления по месту нахождения земельного участка;
- акт обследования территории от проектной организации;
- сам проект;
- заключение по итогам экспертизы проектной документации.

В случае, если постройкой затрагиваются фасад другого здания, то ещё потребуется архитектурно-градостроительное решение.

Решение о легализации принимает Строительный надзор после проверки документов. Разрешение будет предоставлено в том случае, если в надзор будет передан весь пакет документов и без ошибок.