

ВЫЯВЛЕНИЕ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ



**Кадетов
Александр**

Партнер адвокат

Отношение к признанию права на самовольную постройку значительно ужесточилось, количество исков о сносе самовольно построенных объектов становится все больше.

Из сложившейся судебной практики следует, что оформленное право собственности на объект недвижимости не гарантирует того, что впоследствии данный объект не смогут признать самовольной постройкой, что повлечет за собой ответственность для собственника вплоть до сноса такого объекта.

С целью исключения подобных рисков Адвокатское бюро «Юрлов и партнеры» подготовило настоящую рассылку, в которой подробно расписаны последствия признания объекта недвижимости самовольной постройкой и способы защиты в случае выявления признаков самовольного строительства.

1. ЧТО ТАКОЕ САМОВОЛЬНАЯ ПОСТРОЙКА?

В соответствии с ст. 222 ГК РФ под самовольной постройкой понимают здание, строение, или другие сооружения, к которым также относят объекты незавершенного строительства¹, которые возведены без необходимых разрешений или с существенным нарушением строительных норм и правил.

Таким образом, гражданское законодательство предусматривает следующие признаки самовольной постройки:

1) земельный участок под объектом:

- не предоставлен в установленном порядке (собственность, бессрочное пользование и т. д.);

- разрешенное использование не допускает возведение постройки.

2) отсутствие согласований и разрешений на строительство;

3) нарушены градостроительные и санитарные нормы и правила.

При наличии любого из перечисленных признаков постройка будет признана самовольной.

Более того, положения ст.222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию, в результате которой возник новый объект. Таким образом, даже законно возведенный объект может быть снесен в случае выявления документально неоформленной реконструкции.

2. ПОРЯДОК ВЫЯВЛЕНИЯ САМОВОЛЬНЫХ ПОСТРОЕК

Органы исполнительной власти проводят проверку территорий с целью выявления признаков незаконного использования земельных участков. При получении данных свидетельствующих о признаках самовольно построенного, незавершенного объекта капитального строительства, а также объекта, не соответствующего разрешенному виду использования земельного участка, контролирующий орган составляет Акт о подтверждении наличия незаконно размещения объекта.

И если еще недавно для проведения таких проверок формировались рабочие группы, производившие осмотр подконтрольной государственному органу территории, либо использовались устаревшие космические снимки территории, то сейчас, в арсенале госслужащих имеются легкие летательные аппараты (дроны/квадрокоптеры), оборудованные камерами фото/видео наблюдения, фотографии с которых становятся основой для внесения объекта в Реестр самовольных построек и как следствие, для составления административного акта о привлечении к ответственности.

На примере г. Москвы, в целях информирования предпринимателей и граждан в Постановлении Правительства Москвы от 11.12.2013 г. № 819-ПП «Об утверждении Положения о взаимодействии органов исполнительной власти города Москвы при организации работы по выявлению и пресечению незаконного (нецелевого) использования земельных участков» содержится адресный перечень объектов, имеющих признаки самовольного строительства.

С указанным документом можно ознакомиться на официальном сайте Мэра Москвы <http://www.mos.ru>.

Включение в указанный перечень можно оспорить путем обращения в суд с административным исковым заявлением о признании недействующим указанного выше постановления в части включения в него спорного объекта.

После включения сведений об объекте в Реестр, лицу, осуществившему строительство/реконструкции объекта, признанного самовольной постройкой, направляется предписание об устранении выявленных нарушений с указанием срока для такого устранения. Последствием неисполнения предписания является привлечение к административной ответственности (порядок привлечения к ответственности и ее пределы мы рассмотрим более подробно в следующем разделе настоящей рассылки).

Затем, контролирующий орган вправе обратиться в суд с требованиями о признании объекта самовольной постройкой и ее сносе. По итогам сноса, лицо, признанное виновным в возведении/реконструкции такого объекта будет обязано возместить расходы, связанные со сносом объекта.

3. ПОСЛЕДСТВИЯ ПРИЗНАНИЯ ОБЪЕКТА САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКОЙ

При обнаружении самовольной постройки владелец несет как риски привлечения к материальной ответственности, так и риск сноса объекта.

1. Ответственность.

Законодательством предусмотрена ответственность по каждому из оснований признания постройки самовольной.

Основание	Ответственность
Отсутствие прав на занимаемый участок	ст. 7.1 КоАП РФ штраф для ЮЛ от 2 до 3 % кадастровой стоимости з/у.
Нарушение разрешенного использования з/у	ст. 8.8 КоАП РФ штраф для ЮЛ от 1,5 до 2 % кадастровой стоимости з/у.
Строительство без разрешения	ст.9.5 КоАП РФ административное приостановление деятельности или штраф: - для ИП - от 20 000 руб. до 500 000 руб.; - для ЮЛ - от 500 000 руб. до 1 000 000 руб.
Строительство с нарушением строительных регламентов	ст.9.4 КоАП РФ штраф для ЮЛ от 100 000 руб. до 300 000 руб.
Нарушение санитарных норм при строительстве	ст. 8.1 КоАП РФ штраф для ЮЛ от 20 000 руб. до 100 000 руб.
Привлечение к административной ответственности по одному из перечисленных оснований свидетельствует о наличии признаков самовольной постройки и является первой мерой реагирования органов исполнительной власти. Следующий этап - обращение в суд с требованиями о признании объекта самовольной постройкой и его сносе.	

2. Дополнительный риск.

Согласно п.2 ст.222 ГК РФ расходы по сносу самовольной постройки ложатся на ответственную за ее возведение сторону.

4. ПОРЯДОК ПРИЗНАНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ

Вариант №1. Добровольное узаконение самовольной постройки.

До выявления самовольной постройки органом местного самоуправления предусмотрена возможность обезопасить себя и осуществить полное оформление всех необходимых документов на объект недвижимости.

Для этого необходимо доказать следующее:

- самовольная постройка создана на участке, который находится у вас в собственности, пожизненном наследуемом владении или постоянном (бессрочном) пользовании – **выписка ЕГРН**;

- до обращения в суд необходимо предпринять меры для легализации постройки в административном порядке (попытки получить разрешение на строительство и/или акт ввода объекта в эксплуатацию). Данный этап на практике называют административным узаконением, в случае получения всех необходимых документов обращение в суд может не потребоваться.

- самовольная постройка является объектом недвижимости - **экспертное заключение**;

- на день обращения в суд постройка должна соответствовать параметрам, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории или обязательными требованиями к параметрам постройки - **экспертное заключение**;

- постройка (недвижимость) соответствует обязательным требованиям и не угрожает жизни и здоровью людей – **экспертное заключение**;

- участок мог использоваться для строительства;

- подать исковое заявление о признании права на самовольную постройку с полным комплектом документов;

- Если суд вынесет решение в вашу пользу, зарегистрировать право собственности на постройку в Росреестре.

Вариант №2. Приведение объекта в соответствие.

04.08.2018 г. появился новый способ легализации самовольной постройки. Он заключается в том, что если суд или местные власти принимают решение о приведении постройки в соответствие с требованиями, то у владельца есть выбор. После того как владелец устранит нарушения и приведет постройку в соответствие с законом, **владелец приобретает право собственности на объект**. Однако органы местного самоуправления могут заявить данное требование в отношении объектов, возведенных или созданных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности. *Данный вариант нельзя признать действенным, так как приведение постройки в соответствие с требованиями чаще означает снос реконструированной части. Более того, органы местного самоуправления редко заявляют указанное требование, а суды в свою очередь неохотно его удовлетворяют.*

Вариант №3. Оспаривание решения органа местного самоуправления или суда о сносе самовольной постройки.

В данном случае доказательственная база будет такой же, как и в первом варианте. Однако экспертизы будут назначены судом и расходы на проведение могут быть отнесены на орган местного самоуправления.

5. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

Узаконение самовольной постройки длительная и затратная процедура, требующая помощи квалифицированного специалиста. Если вовремя не узаконить самовольную

постройку, это влечёт для лица, осуществившего незаконное строительство, ряд неблагоприятных последствий, закрепленных законодательно:

1. невозможность распоряжаться самовольно возведенным строением;
2. снос самовольной постройки и финансовые потери в связи с этим;
3. вас могут привлечь к административной ответственности;
4. нельзя легальным образом подвести центральные коммуникации;
5. объект нельзя поставить на кадастровый учет и присвоить адрес;
6. нельзя застраховать объект недвижимости, получить кредит под его залог.

С целью исключения подобных рисков необходимо заранее согласовывать любые конструктивные изменения объекта недвижимости, получать разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию. Даже получение отказа в выдаче разрешений значительно облегчит процедуру признания права на самовольную постройку.

6. ЧЕМ МЫ МОЖЕМ БЫТЬ ВАМ ПОЛЕЗНЫ

Адвокатское бюро «Юрлов и Партнеры» готово оказать помощь по следующим направлениям:

- оценка обстоятельств возведения самовольной постройки;
- консультации в части оснований и порядка признания права на самовольную постройку;
- разработка стратегии по защите в суде и формирование доказательственной базы;
- представление интересов в суде.

С наилучшими пожеланиями,

Адвокатское бюро «Юрлов и Партнеры».