

**Вопрос и ответ по самовольному строительству и возможно ли узаконить «самовол»?**

23.01.2023

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, котрый приедет 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](https://www.consultant.ru/law/podborki/statya_222._samovolnaya_postrojka/)) 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 произойдёт, 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 придётся 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/f670878d88ab83726bd1804b82668b84b027802e/);
* 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.