

Самовольная постройка

Полномочия и ограничения действий органов местного самоуправления в отношении домов на садовых участках

Оглавление

1. Какие объекты могут быть отнесены к «самовольной постройке».....	2
Применительно к участкам в садоводческих товариществах:.....	2
2. Последствия возведения или признания строения самовольной постройкой.....	2
Меры в отношении самовольной постройки.....	2
Полномочия органа местного самоуправления.....	3
Судебное решение о самовольной постройке.....	3
3. Выдержки из законов.....	3

Правовая база:

- Гражданский кодекс РФ («ГК РФ»)
 - Федеральный закон от 03.08.2018 N 339-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» («Закон №339-ФЗ»)
 - Федеральный закон №217-ФЗ, вступившим в силу 01.01.2019 «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Закон №217-ФЗ)
 - Градостроительный кодекс РФ («ГрК РФ»)
-

Садоводам продолжают приходить уведомления о сносе самовольных построек, к которым отнесли дома, право на которые не зарегистрировано в установленном законом порядке, и расположенные на садовых участках.

Мы уже приводили разъяснения на этот счет, и, поскольку введены в действия новые законы, приводим разъяснения уже на их основании и сообщаем, что не стоит опасаться сноса дома, расположенного на садовом участке, который находится в законном владении, даже если право на дом не зарегистрировано (при условии, что дом не создает угрозу жизни и здоровью граждан), и это прямо следует из норм действующего законодательства РФ.

Напомним, что вступившими в силу изменениями в законодательстве дома на садовых участках, как вновь возводимые, так и уже построенные, приравнены к объектам индивидуального жилищного строительства, ИЖС, и к ним применяются требования Градостроительного кодекса РФ.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с Законом №217-ФЗ, вступившим в силу 01.01.2019, действующими являются два вида некоммерческих товариществ – садоводческие и огороднические, и возводить дома, как объект ИЖС, допускается только на участках, расположенных в садоводческих товариществах.

Приведем выводы, которые следуют из указанных законов, и целиком статьи законов, относящиеся к самовольным постройкам.

1. Какие объекты могут быть отнесены к «самовольной постройке»

Применительно к участкам в садоводческих товариществах:

Дом может быть признан самовольной постройкой, если:

— возведен на участке, который *не* предоставлен в собственность, не находится в пожизненном наследуемом владении или постоянном (бессрочном) пользовании

— возведен на участке, который находится в законном владении, возведен после вступления в силу 01.01.2019 Закона №217-ФЗ и не отвечает требованиям Градостроительного кодекса РФ (не более трех этажей, не выше 20 метров, предназначен для собственных нужд).

Дом *не* является самовольной постройкой, если:

— возведен на участке, который находится в собственности, или пожизненном наследуемом владении, или постоянном (бессрочном) пользовании, и возведен до вступления в силу Закона №217-ФЗ (до 01.01.2019)

— возведение осуществляется после вступления в силу 01.01.2019 Закона №217-ФЗ в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ на участке, который находится в собственности, или пожизненном наследуемом владении, или постоянном (бессрочном) пользовании.

(Для огороднических товариществ: дом не является самовольной постройкой, если он возведен на участке, который находится в собственности, или пожизненном наследуемом владении, или постоянном (бессрочном) пользовании, и возведен до вступления в силу Закона №217-ФЗ (до 01.01.2019).)

2. Последствия возведения или признания строения самовольной постройкой

Меры в отношении самовольной постройки

Самовольная постройка:

— не может быть оформлена в собственность, с ней нельзя совершать сделки, в том числе, продать, подарить, сдать в аренду

— подлежит сносу или приведению в соответствие параметрам, которые установлены для категории участка, на котором возведена такая постройка, параметрам, установленным Градостроительным кодексом РФ, документацией по планировке территории.

При этом, право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

— на земельный участок имеются права, допускающие строительство на нем данного объекта

— на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям

— сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями принимается либо **судом**, либо, в определенных законом

случаях – органом местного самоуправления поселения, т.е., Администрацией г.Кубинка или Администрацией г.Одинцово.

Полномочия органа местного самоуправления

Орган местного самоуправления может принимать решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие требованиям законодательства только в отношении построек, расположенных **на участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, кроме случаев, если сохранение таких построек создает угрозу жизни и здоровью граждан.**

В Законе №339-ФЗ отдельно указано, что данные положения касательно действий органов местного самоуправления применяются **в отношении жилых домов и жилых строений, созданных до 1 января 2019 года на дачных и садовых земельных участках.**

Органы местного самоуправления в любом случае не вправе принимать решение о сносе самовольной постройки, ее приведении в соответствие с установленными требованиями в отношении объекта недвижимого имущества, право собственности на который зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости или признано судом.

В общем случае, **орган местного самоуправления может принимать решение о сносе самовольной постройки** в случае, если:

— самовольная постройка размещена на земельном участке, в отношении которого **отсутствуют правоустанавливающие документы**

— самовольная постройка размещена на земельном участке, **вид разрешенного использования которого не допускает строительства** на нем такого объекта и который расположен в границах территории общего пользования

— а также, если строение возведено до 01.012019 на земельном участке, находящемся в законном владении, в том числе в садоводческом товариществе, при совокупности следующих условий:

- право на строение не зарегистрировано в ЕГРН
- строение создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Судебное решение о самовольной постройке

В случае, если строение возведено до 01.012019 на земельном участке, находящемся в законном владении (в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании), в том числе в садоводческом товариществе, право на строение зарегистрировано в ЕГРН, но строение или создает угрозу жизни и здоровью граждан, или не отвечает требованиям Градостроительного кодекса РФ, то решение о таком строении, как самовольной постройке, приведении ее в соответствие требованиям действующего законодательства или его сносе принимается судом.

3. Выдержки из законов

ГК РФ Статья 222. Самовольная постройка

1. Самовольной постройкой является 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, если разрешенное использование

земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

2. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Использование самовольной постройки не допускается.

Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее - установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных **пунктом 3** настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

3. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

3.1. Решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями принимается **судом либо в случаях, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи, органом местного самоуправления** поселения, городского округа (муниципального района при условии нахождения самовольной постройки на межселенной территории).

3.2. Лицо, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, **и которое выполнило требование о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями**, приобретает право собственности на такое здание, сооружение или другое строение в соответствии с настоящим Кодексом.

Лицо, во временное владение и пользование которому в целях строительства предоставлен земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором возведена или создана самовольная постройка, приобретает право собственности на такое здание, сооружение или другое строение **в случае выполнения им требования о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями, если это не противоречит закону или договору.**

Лицо, которое приобрело право собственности на здание, сооружение или другое строение, возмещает лицу, осуществившему их строительство, расходы на постройку за вычетом расходов на приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями.

4. Органы местного самоуправления принимают в порядке, установленном законом:

1) решение о сносе самовольной постройки в случае, **если самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, в отношении которого отсутствуют правоустанавливающие документы и необходимость их наличия установлена в соответствии с законодательством на дату начала строительства такого объекта, либо самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта и который расположен в границах территории общего пользования;**

2) решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в случае, **если самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта, и данная постройка расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории при условии, что режим указанной зоны не допускает строительства такого объекта, либо в случае, если в отношении самовольной постройки отсутствует разрешение на строительство, при условии, что границы указанной зоны, необходимость наличия этого разрешения установлены в соответствии с законодательством на дату начала строительства такого объекта.**

Срок для сноса самовольной постройки устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять менее чем три месяца и более чем двенадцать месяцев, срок для приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять менее чем шесть месяцев и более чем три года.

Предусмотренные настоящим пунктом решения не могут быть приняты органами местного самоуправления в отношении самовольных построек, возведенных или созданных на земельных участках, **не находящихся в государственной или муниципальной собственности**, кроме случаев, если сохранение таких построек создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Органы местного самоуправления в любом случае не вправе принимать решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в отношении объекта недвижимого имущества, право собственности на который зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости или признано судом в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи либо в отношении которого ранее судом принято решение об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки, или в отношении многоквартирного дома, жилого дома или садового дома.

Федеральный закон от 03.08.2018 N 339-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"
Федеральный закон от 30.11.1994 N 52-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"

Статья 22

1. Положения пункта 4 статьи 222 Кодекса не распространяются на самовольные постройки, относящиеся в соответствии с федеральным законом к имуществу религиозного назначения, а также предназначенные для обслуживания имущества религиозного назначения и (или) образующие с ним единый монастырский, храмовый или иной культовый комплекс. Понятие "имущество религиозного назначения" используется в значении, указанном в пункте 1 статьи 2 Федерального закона от 30 ноября 2010 года N 327-ФЗ "О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности".

Религиозные организации вправе использовать указанные в настоящем пункте самовольные постройки в случае соответствия таких построек требованиям, установленным Правительством Российской Федерации. В случае, если такие самовольные постройки не отвечают указанным требованиям, их использование религиозными организациями допускается до 2030 года.

2. Положения абзаца шестого пункта 4 статьи 222 Кодекса применяются также в отношении жилых домов и жилых строений, созданных до 1 января 2019 года соответственно на дачных и садовых земельных участках.

3. Решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом, **не может быть принято в соответствии со статьей 222 Кодекса** в отношении объектов индивидуального жилищного строительства, построенных на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства или расположенных в границах населенных пунктов и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, и в отношении жилых домов и жилых строений, созданных соответственно на дачных и садовых земельных участках, при наличии **одновременно следующих условий**:

1) права на эти объекты, жилые дома, жилые строения зарегистрированы до 1 сентября 2018 года;

2) параметры этих объектов, жилых домов, жилых строений соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, и (или) предельным параметрам таких объектов, жилых домов, жилых строений, установленным федеральным законом;

3) эти объекты, жилые дома, жилые строения расположены на земельных участках, принадлежащих на праве собственности или на ином законном основании собственникам этих объектов, жилых домов, жилых строений.

4. Положения пункта 3 настоящей статьи применяются также в случае перехода прав на объекты индивидуального жилищного строительства, построенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства или расположенных в границах населенных пунктов и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, жилые дома и жилые строения, созданные соответственно на дачных и садовых земельных участках, после 1 сентября 2018 года.

5. Орган местного самоуправления поселения, городского округа (муниципального района при условии нахождения здания, сооружения или другого строения на межселенной территории) не вправе принимать решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом, в соответствии со статьей 222 Кодекса:

1) в связи с отсутствием правоустанавливающих документов на земельный участок в отношении здания, сооружения или другого строения, созданных на земельном участке до дня вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации;

2) в связи с отсутствием разрешения на строительство в отношении здания, сооружения или другого строения, созданных до 14 мая 1998 года.

В случаях, предусмотренных настоящим пунктом, решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом, может быть принято только судом.