**ВАЖНО ЗНАТЬ!**

**ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ВОЗВЕДЕНИЯ САМОВОЛЬНЫХ ПОСТРОЕК – ИХ СНОС.**

Самовольное строительство стало очень распространенным явлением на территории Петровского городского округа Ставропольского края.

Сегодня данное явление не просто распространено, но и имеет тенденцию к своему развитию. Совершенно не понятно, на что надеются лица, которым захотелось что-либо для себя построить, не имея на это законного права (либо разрешительного документа на совершение действий по строительству, либо правоустанавливающих документов на то, на чем этот самый запланированный к строительству объект будет возведен – на земельный участок, и еще интереснее – если отсутствует и то и другое одновременно).

Сфера действия данных разъяснений распространяется как на исполнение судебных решений о сносе объектов капитального строительства, объектов незавершенного строительства, надстроенных этажей в правомерных строениях, так и на исполнение судебных решений о сносе пристроек, надстроек, этажей и т.п. или временных построек (гаражей, киосков, торговых павильонов и прочих конструкций).

Необходимо обратить внимание также и на то, что возведение строений неразрывно связано с землей, в связи с чем параллельно будет затронут вопрос освобождения самовольно занятых земельных участков.

*Самовольной постройкой является жилой дом, другое 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 градостроительных и строительных норм и правил.*

В соответствии со ст.130 Гражданского кодекса Российской Федерации объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу. Исходя из п.1 ст.222 ГК РФ, **объект незавершенного строительства как недвижимое имущество также может признаваться самовольной постройкой.**

В соответствии с ч.10 ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объект **капитального строительства**– здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Признаки самовольной постройки устанавливаются, когда наличие технических критериев отнесения объектов капитального строительства к недвижимому имуществу сопровождается нарушением юридических критериев.

**Признаки самовольной постройки**следующие:

• объект капитального строительства создан на земельном участке, не отведённом для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами;

• объект капитального строительства создан без получения на это необходимых разрешений;

• объект капитального строительства создан с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

*Снос самовольно возведенных объектов – это комплекс мер, включающий в себя разборку, демонтаж или разрушение зданий, строений и сооружений, либо их отдельных конструкций, независимо от типа и степени завершенности, а также уборку строительного мусора.*

Следует начать с того, что статья 222 Гражданского кодекса Российской Федерации помимо дачи указанного выше общего понятия самовольному строительству, разграничивает процессы, в рамках которых объекты уже возведенные могут быть снесены, и органы, которые могут принимать об этом свои собственные решения.

Органы местного самоуправления сравнительно недавно получили право самостоятельно принимать решения о сносе объектов самовольного строительства. Основанием явился **Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 258-ФЗ**, которым существенно изменилось правовое регулирование вопросов, связанных самовольной постройкой.

Действующая редакция абзаца второго пункта 2 статьи 222 ГК РФ не предусматривает порядок сноса самовольной постройки, а лишь фиксирует его необходимость в качестве последствия нарушения, указывает на чей счет должны относиться расходы и содержит отсылку к исключениям, когда право собственности может быть признано и постройка не подлежит сносу.

На практике ранее существующий порядок принудительного сноса через решение суда активно дополняется и порядком принятия административных решений о сносе самовольно возведенных объектов.

**Далеко не все самовольные постройки могут быть снесены в административном порядке**, а лишь те, что созданы или возведены на земельном участке**,**не предоставленном в установленном порядке для этих целей, при условии, что такой участок расположен:

- в зоне с особыми условиями использования территорий (за исключением зоны охраны объектов культурного наследия);

- на территории общего пользования;

- в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения.

Под зонами с особыми условиями использования территорий понимаются охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, то есть такие зоны, в которых строительство либо законодательно запрещено, либо серьезно ограничено.

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары). Строительство на таких территориях будет нарушать права неограниченного круга лиц и снос самовольных построек, возведенных на них, также безусловно будет представлять публичный интерес.

Вопрос признания объектов самовольным строительством и их сноса рассматривается в порядке судебного производства.

При этом целесообразно разъяснить о том, что если вами произведена пристройка, надстройка или иное изменение технических характеристик принадлежащего вам на праве собственности объекта недвижимого имущества, то такой объект с учетом его изменения будет считаться в целом объектом самовольного строительства и вполне реальным и законным будет являться требование о приведении данного объекта в первоначальное состояние – согласно его технической (кадастровой) документации, а в случае невозможности выполнения данных действий – его сносе.

Абз.2 п.2 ст.222 ГК РФ, п.3 ст.25 Федерального закона от 17.11.1995 №169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»:

*По общему правилу самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, при этом на такое лицо может быть также возложена обязанность привести архитектурный объект и земельный участок в первоначальное состояние.*

Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещих прав» (с изменениями и дополнениями) исчерпывающе дает разъяснения относительно разрешения споров, связанных с самовольной постройкой в разрезе применения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Пункт 23 указанного постановления разъясняет о том, что **когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе.** Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в Единый Государственный Реестр Недвижимости (далее - ЕГРН) о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку. При этом, если самовольная постройка была обременена правами третьих лиц, например правами залогодержателя, арендатора, соответствующие обременения тоже прекращаются.

С учетом уже сформированной позиции судов необходимо отметить, что если лицо, против которого принято решение о сносе самовольной постройки, не осуществляло ее строительство, оно вправе обратиться в суд с иском о возмещении ему убытков к лицу, осуществившему самовольную постройку.

Также необходимо особо обратить ваше внимание и на то обстоятельство, с которым сегодня сталкиваются многие лица, которым удалось зарегистрировать право собственности на самовольно возведенное недвижимое имущество в установленном порядке и в отношении которого ранее судами было принято решение о сносе такого объекта:

**РЕШЕНИЕ СУДА О СНОСЕ БУДЕТ ПОДЛЕЖАТЬ ИСПОЛНЕНИЮ!!!!**

Сказанное означает, что свидетельство о праве собственности, выписка из ЕГРН не защитит владельца недвижимости от судебного решения, которым указанная в свидетельстве недвижимость будет признана самовольной постройкой. Со всеми вытекающими последствиями.

**На основании изложенного – правовой совет: не осуществляйте работы по самовольному строительству и не тратьте время и расходы на оформление регистрации права собственности на то, что подлежит сносу.**