**Самовольная постройка**

В настоящее время основы правового режима объекта недвижимого имущества, являющегося самовольной постройкой, установлены в статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Это 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.

Существуют признаки самовольной постройки, каждого из которых достаточно для того, чтобы признать здание «самостроем»:

1. Нецелевое использование земельного участка.

В соответствии с определением термина «самовольная постройка» - выделение земельного участка для целей строительства должно соответствовать порядку, установленному законом и иными правовыми актами.

Недостаточно просто быть собственником земельного участка, чтобы начать на нём что-то строить. Необходимо, чтобы правовой режим данного земельного участка соответствовал конкретному целевому назначению.

Такой порядок отвода земельных участков установлен статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Отсутствие установленного законом разрешения на строительство.

Статьей 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации установлен порядок, по которому тот, кто хочет построить здание (за исключением нескольких типов зданий) должен получить определенные разрешения от органа местного самоуправления.

3. Нарушение при строительстве градостроительных норм и правил.

Данные признаки относятся как для объектов нового строительства так и для реконструкции.

Самовольная постройка - это здание или строение, которое:

возведено на земельном участке, не принадлежащему застройщику;

построено на земле, не предусмотренной для строительства;

построено с нарушением норм и/или без разрешений и согласований.

У лица должно быть право на земельный участок, допускающее строительство на нем этого объекта. Право собственности подразумевает возможность застройки собственного земельного участка. Однако это право ограничено целевым назначением земли и видами разрешенного использования, указанными в градостроительном плане земельного участка. Основанием может также стать право аренды под застройку.

Если здание было построено на земельном участке, который не предназначен для строительства, но на это есть все необходимые разрешения и согласования, то эту постройку нельзя назвать самостроем, а так же сюда входит незнание собственника о таковых ограничениях на принадлежащий ему участок.

Собственник земли имеет право строить на ней здания и постройки, а так же сносить их, но всею деятельность, связанную со строительством на участке, владелец совершает только в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

Владелец земельного участка с самовольной постройкой не имеет права распоряжаться данной постройкой (дарение, эксплуатация, продажа). Он обязан легализовать данный объект по всем требованиям или же снести его за счет собственных средств. Сроки, в течение которых, владелец здания/сооружения обязан снести объект (зависит от сложности и объема постройки) — в среднем от трех до двенадцати месяцев.

Предусмотрены случаи, когда суд вправе изъять земельный участок, на котором были возведены несанкционированные здания и сооружения: нецелевое использование данного земельного участка (например, строительство промышленных сооружений на сельскохозяйственной земле, тем самым нарушая плодородие почвы);

в процессе деятельности нанесение вреда экологии и окружающей среде;

неисполнение предписаний суда о приведении в норму возведенных сооружений.

Постройка должна соответствовать требованиям планировочной документации, правилам землепользования и застройки.

Разрешенное использование земельного участка регламентируется правилами застройки и землепользования, принимаемыми органами местного самоуправления, которые регламентируют:

разрешенные виды использования земельных участков в пределах конкретных территориальных зон;

максимальный и минимальный проценты застройки; этажность;

отступы от границ земельного участка при строительстве.

Сведения о категории земель, к которой отнесен земельный участок, и о его разрешенном использовании в числе других сведений об объекте недвижимости вносятся в государственный кадастр недвижимости. Установить соответствие либо несоответствие целевому назначению и разрешенному использованию возможно, заказав в МФЦ кадастровые выписки на земельный участок, на котором расположена самовольная постройка.

Зарегистрировать право собственности возможно в судебном порядке. Юридическая возможность признания права собственности на самовольную постройку ‒ это не упрощенный механизм легализации постройки. Это способ защиты права застройщика, который по какой-то не зависящей от него причине не смог получить разрешение на строительство и/или ввод объекта в эксплуатацию.

Поэтому суд при вынесении решения руководствуется таким принципом гражданского законодательства, как добросовестность и недопустимость злоупотребления правом.