

**Управление Федеральной службы**

**государственной регистрации,**

**кадастра и картографии**

**по Иркутской области**

Самовольная постройка: правовой статус, порядок легализации

Из года в год люди, желая удовлетворить свои потребности в жилье и не только, строят объекты капитального строительства на земельных участках, не предоставленных в установленном порядке, или разрешенное использование которых не допускает строительства таких объектов, либо возводят объекты без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений, с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Такие объекты действующее законодательство относит к самовольным постройкам.

По общему правилу, самовольная постройка подлежит сносу. Однако в 2018 году законодатель смягчил данную норму и закрепил в качестве альтернативы сносу возможность возложения на создавшее ее лицо обязанности по приведению постройки в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории или обязательным требованиям к параметрам постройки.

Таким образом, в настоящий момент легализовать самовольную постройку можно двумя способами.

Во-первых, путем приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями во исполнение решения суда или органа местного самоуправления.

Во-вторых, на основании решения суда о признании права на такой объект недвижимости.

При этом, должны быть соблюдены следующие условия:

* лицо, осуществившее постройку, должно обладать правом на земельный участок, на котором осуществлено строительство;
* разрешенное использование земельного участка допускает 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.

В любом случае органы местного самоуправления не вправе принимать решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в отношении объекта недвижимости, право собственности на который зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости или признано судом либо в отношении которого ранее судом принято решение об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки.

Также указанные 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.

Таким образом, подводя итог сказанному, следует отметить, что действующее законодательство в сфере строительства двигаясь в направлении усовершенствования мер противодействия самовольному строительству, одновременно устанавливает дополнительные гарантии защиты прав физических и юридических лиц на недвижимое имущество.

Татьяна Сенотрусова,

старший специалист 1-го разряда отдела правового обеспечения

Управления Росреестра по Иркутской области