Управление Росреестра: о новых правилах сноса самостроя и как его узаконить

***Специалисты Управления Росреестра по Забайкальскому краю разъясняют требования*** *федерального закона* *от 03.08.2018 г. № 339-ФЗ, который ввел новые правила сноса объектов капитального строительства.*

Зачастую граждане и предприниматели начинают строительство объектов недвижимости без необходимой на то документации, и, тем самым, подвергаясь опасности обрушения неправильного возведенного здания, а также нарушая облик населенных пунктов. Урегулировать сферу самовольно возведенных строений, или, проще говоря, самостроев, призван федеральный закон.

Закон определил самострой как объект, построенный на участке, который не предоставлен в установленном порядке, или его целевое назначение не предполагает строительства, а строительные работы велись без необходимой разрешительной документации или с несоблюдением строительных нормативов.

Если говорить об ответственности за незарегистрированный объект недвижимости, то санкции к владельцу объекта содержатся в градостроительном законодательстве и в Кодексе об административных правонарушениях. 339-ФЗ предусматривает снос или демонтаж незаконно построенного объекта. Кроме того, у собственника может быть изъят земельный участок в том случае, если требование по ликвидации недвижимости не будет выполнено.

Решение о сносе самостроя, на который законом отводится от 3 месяцев до одного года, могут вынести как суд, так и орган местного самоуправления. При этом поправки в ч. 4 ст. 222 Гражданского кодекса РФ четко устанавливают компетенцию местных властей в этом вопросе. Так, по решению органа местной власти объект может быть снесен в том случае, если он построен на земле, не имеющей правоустанавливающих документов. Помимо этого, местный совет может принять решение о сносе самовольной постройки в том случае, если постройка находится на территориях особых зон или отведенных для общего пользования.

Власти не вправе инициировать снос незаконного строительства в том случае, если оно расположено не на государственной (муниципальной) земле. Исключение составляют ситуации, когда объект прямо угрожает жизни или здоровью людей. Кроме того, не уполномочены местные органы принимать решения по сносу самовольно возведенной постройки, если права на нее зарегистрированы или признаны решением суда.

В случае уклонения от выполнения предписания по сносу самостроя или приведению в соответствии с действующими требованиями, земельный участок может быть изъят в принудительном порядке.

Самострой можно узаконить: изменить целевое назначение земельного участка либо привести его к соответствующим строительным нормативам (в срок от 6 месяцев до 3 лет в зависимости от характеристик объекта).