

## Как узаконить самовольную постройку?



Строить или не строить, вот в чем вопрос. Специалисты скажут: «строить, конечно, но по закону». А что если вы уже построили объект незаконно? Как придать самовольной постройке юридический статус? Прежде всего, нужно уточнить какая постройка является самовольной.

Гражданский кодекс определяет самовольную постройку, как объект возведенный в неразрешённом месте.

Отметим, не для всех построек нужны разрешительные документы. Так, не нужно разрешение и любое другое согласование для возведения гаража, сарая и иных хозяйственных построек на земельных участках с видами разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), садовый земельный участок, дачный земельный участок и равнозначных им видам разрешенного использования. При этом данные объекты могут быть поставлены на государственный кадастровый учет и на них может быть осуществлена государственная регистрация права при наличии соответствующего технического плана, подготовленного кадастровым инженером на основании декларации, составленной собственником земельного участка, на котором возведен такой объект вспомогательного использования.

Узаконить самовольную постройку через суд возможно при наличии правоустанавливающих документов на земельный участок и в случае, если постройка не нарушает строительных и градостроительных норм, права других лиц (например, владельцев соседнего участка, обладателя сервитута на участке под самовольной постройкой) и является безопасной.

За самовольное строительство объектов недвижимости предусмотрен штраф: до 5 тыс. руб. на граждан, до 50 тыс. руб. на индивидуальных предпринимателей и до 1 млн руб. - на юридическое лицо. Кадастровая палата напоминает, наличие самовольных построек не позволяет с юридической точки зрения полноценно владеть недвижимостью.

Отметим, что процесс узаконивания самовольной постройки не стоит откладывать в долгий ящик, так как в настоящее время муниципальные власти активно ведут работу по сносу самовольных построек, что значительно усложняет процесс их легализации. Для того, чтобы постройка была законной и не имела перспектив на снос, рекомендуем осуществлять строительство только после получения требуемых согласований и разрешений (при их необходимости).