

Прокуратура Черкасского разъясняет.

Кинель - района

Внесены изменения в законодательство, касающиеся сноса самовольных построек.

Федеральным законом от 03.08.2018 № 339-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 222 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» установлены новые правила, касающиеся сноса самовольных построек.

Установлены дополнительные гарантии для добросовестного застройщика: если собственник при возведении постройки на участке, для которого установлены ограничения по строительству (охранные зоны, особые условия использования) не знал и не мог знать, что строит незаконно, то такая постройка не является самовольной.

В соответствии с изменениями, установив факт самовольного строительства объекта суд вправе вынести не только решение о сносе, но и другое решение: о сносе самовольной постройки или приведении ее в соответствие с установленными требованиями.

Приводить постройку в соответствии с установленными требованиями или сносить определяет в таком случае сам собственник.

Органы местного самоуправления также могут принять в отношении самовольной постройки одно из вышеуказанных решений.

При этом вводится новый порядок узаконения приобретения прав на самовольную постройку: если владелец самовольной постройки приведет ее в соответствии с установленными требованиями, он приобретает на постройку право собственности.

Органами местного самоуправления решение о сносе без права владельца привести постройку в соответствие с требованиями может быть вынесено только в случае отсутствия у владельца правоустанавливающих документов на землю, а также в случае расположения земельного участка в границах территории общего пользования.

Решение о сносе самовольной постройки или приведении ее в соответствие с установленными требованиями принимается органами местного самоуправления, если постройка находится в границах зоны с особыми условиями, границы которой установлены в соответствии с законодательством и при этом на нее отсутствует разрешение на строительство или разрешенное использование участка не предполагает строительства такого объекта.

При этом, органы местного самоуправления не могут требовать сноса самовольной постройки в следующих случаях:

1. когда объект зарегистрирован в ЕГРН;
2. Если права собственности на жилые дома и строения на дачных и садовых участках зарегистрированы до 1 сентября 2018 года. При условии, что объекты соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства и расположены на земельных участках, принадлежащих собственникам объектов;
3. Или если на основании отсутствия документов на объект или землю, на которой самовольная постройка возведена до вступления в силу Градостроительного кодекса и Земельного кодекса.

Для сноса самовольной постройки предусмотрен срок от 3 до 12 месяцев. Для приведения постройки в соответствие с установленными требованиями – срок от 6 месяцев до 3 лет.

В том же случае, когда в установленный срок самовольная постройка не будет приведена в соответствие с установленными требованиями или снесена, земельный участок смогут изъять у

собственника.