**Всегда ли суд заставит снести самовольную постройку?**

Ответить на этот вопрос, поступивший от наших подписчиков, мы попросили **эксперта саратовского Роскадастра Татьяну Хурчак.** Вот что она рассказала.

«Верховный Суда РФ дал разъяснения на этот счёт в своём Постановлении от 12 декабря 2023 года№ 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке».

В этом Постановлении Верховный суд, в частности, указал, что есть категории объектов, которые не могут быть снесены в силу закона.

Уже это одно значит, что «самоволка»- это не всегда снос.

Например, статья 222 Гражданского кодекса РФ не допускает принятия судом или органом местного самоуправления решения о сносе объектов индивидуального жилищного строительствана земельных участках под ИЖС или ЛПХв границах населенных пунктов.

Эта же норма распространяется и на жилые и садовые дома на садовых земельных участках при одновременномсоблюдении трёх условий:

* права на эти объекты зарегистрированы до 1 сентября 2018 года;
* их параметры соответствуют установленным предельным параметрам разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства;
* они расположены на земельных участках, принадлежащих на праве собственности или на ином законном основании собственникам этих объектов.

Кроме того, Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" не допускает принятие решений о сносе объектов культурного наследия или объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (ст. 3, п. 10 ст. 16.1, п. 13 ст. 18).

Суд также не всегда принимает решение о сносе «самоволки», если спорная ситуация возникла в связи со строительством объекта в зоне с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ).

Суд, к примеру, откажет в сносе постройки, если будет установлено, что лицо, её возведшее, не знало и не могло знать о наличии ограничений в использовании им земельного участка, в том числе из-за отсутствия необходимых сведений в ЕГРН.

Ещё один из аргументов для отказа в сносе «самоволке» в границах ЗОУИТ, если зонообразующий объект к моменту рассмотрения в суде снесен и отпали основания для сохранения ограничения, в т.ч. когда сведения о такой зоне не исключены из ЕГРН.

Ну, и наконец, определяя последствия нарушенияпри возведении постройки градостроительных и строительных норм и правил, суд может признать их несущественными и не препятствующими сохранению постройки, поскольку они не создают угрозу жизни и здоровью граждан, а также не нарушают права и интересы третьих лиц.Кпримеру, несущественными можно счесть нарушения в части минимальных отступов от границ земельных участков или максимального процента застройки в границах земельного участка.

В заключение хочу напомнить, самовольной признается постройка при наличии хотя бы одного из следующих признаков:

- возведение на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке;

- возведение на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта;

- возведение без получения на это необходимых согласований или разрешений;

- возведение с нарушением установленных градостроительных и строительных норм и правил, если такие нормы и правила установлены на дату начала возведения постройки и являются действующими на дату ее выявления.

Данный перечень признаков самовольной постройки установлен п. 1 статьи 222 ГК РФ и является исчерпывающим. Органы власти региона и муниципалитета не вправе устанавливать дополнительные признаки самовольной постройки.