**Можно ли узаконить самострой?**

*На вопрос о том, как оформить права на самовольную постройку («самоволку»), отвечает начальник юридического отдела Кадастровой палаты Саратовской области Колосова Елена.*

Прежде, чем определить порядок действий для узаконивания самовольного строительства, давайте определимся с самим понятием, поскольку, как показала судебная практика, здесь есть спорные моменты.

Итак, что же такое «самоволка»? Это жилой или нежилой объект недвижимости, который создан:

* на земельном участке, на который у «создателя» нет прав;
* на земельном участке, на который у «создателя» есть права, но на котором строить такой объект нельзя;
* без получения необходимых разрешений либо согласований;
* с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Для признания объекта «самоволкой» достаточно одного – любого! - из указанных признаков. Как правило, признаки самовольной постройки выявляются в ходе проверок, проводимых органами госстройнадзора, госземнадзора, росприроднадзора, охраны объектов культурного наследия, а также органами муниципального земельного контроля или муниципального контроля в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий.

В случае, когда объект недвижимости все-таки отвечает признакам самовольного строительства, часто возникает вопрос: а обязательно ли оформлять права на такую постройку? Мой ответ: «Да!». Каждый «самовольщик» должен знать, что по закону использовать в личных целях самовольную постройку нельзя! За нарушение этого запрета предусмотрена административная ответственность – наложение штрафа*.* И хотя суммы штрафа за это нарушение не слишком большие, регистрация права собственности необходима. Это позволит избежать других негативных последствий, главными из которых являются:

* риск принудительного сноса самовольной постройки;
* возможное причинение вреда жизни и/или здоровью третьих лиц, если при возведении здания были нарушены нормы строительства;
* невозможность распорядиться данным строением (продать, сдать в аренду, подарить, завещать и пр.).

Не всегда последствием «самостроя» является обязанность его снести. В ряде случаев самовольная постройка подлежит приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории или обязательными требованиями к параметрам постройки. Проще говоря «самовольщиков» могут обязать не снести объект, а привести его в соответствие с установленными требованиями.

Решение о сносе самовольной постройки принимается безоговорочно в двух случаях:

1. если она создана на земельном участке, на который у её создателя отсутствуют права;
2. если она создана на земельном участке, принадлежащем «создателю», но на котором строить такой объект нельзя. Однако здесь есть важное условие: застроенный земельный участок располагается в границах территории общего пользования.

Во всех остальных случаях существует возможность не сносить объект, а привести его в соответствие с установленными требованиями.

Срок для сноса самовольной постройки в зависимости от ее характера соответствующим решением устанавливается в пределах от трех до двенадцати месяцев, срок для приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями – от шести месяцев до трех лет.

Решение о сносе или приведении в соответствие, а также о сроках исполнения таких действий может принять либо суд, либо орган местного самоуправления. При этом полномочия органов местного самоуправления по принятию таких решений довольно ограничены.

И главное, что должен знать и помнить каждый «создатель самоволки», являющийся правообладателем земельного участка. Неисполнение в установленный решением срок требований о сносе самовольной постройки или о приведении ее в соответствие с установленными требованиями может повлечь изъятие земельного участка либо досрочное расторжение договора аренды.

К сожалению, единого алгоритма легализации самовольной постройки нет. Последовательность действий при оформлении прав на такую постройку зависит от следующих факторов:

* на каком участке возведено строение;
* оформлялись ли какие-либо документы на будущее строение;
* каков вид строения;
* нарушены ли строительные нормы при его самовольном возведении.

Принципиально оформить права на самострой возможно в судебном порядке. Если «самовольщик» обладает в отношении земельного участка правами, земельный участок предоставлен для строительства, а объект не представляет угрозы жизни и здоровью людей и соответствует установленным требованиям, то суд может признать его право на возведенную постройку. Тогда Росреестр зарегистрирует право самовольщика по решению суда. Кстати, самовольщик приобретает право собственности на постройку также и в том случае, если он привел её в соответствие с установленными требованиями. Но такое приведение в соответствие должно осуществляться на основании утвержденной проектной документации с соблюдением разрешительного или уведомительного порядка строительства.

В прочих случаях узаконить самовольную постройку будет проблематично и без помощи профессионалов точно не обойтись.