**О признании права собственности на самовольную постройку**

Действующим земельным и градостроительным законодательством подробно регламентированы вопросы предоставления земельных участков, получения разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию построенных объектов недвижимости.

Вместе с тем, нередко граждане и хозяйствующие субъекты в силу различных причин не соблюдают установленные законом требования, допуская строительство и эксплуатацию объектов недвижимости, построенных в отсутствие необходимых разрешений, либо с нарушением установленных законом требований.

Тем не менее, законодателем предусмотрена возможность введения в гражданский оборот таких строений, путем признания права на самовольную постройку.

Согласно статье 222 Гражданского кодекса РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

По общему правилу самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, однако частью 3 указанной статьи установлено, что право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Верховным Судом РФ даны разъяснения по вопросам признания прав на самовольные постройки.

В частности указано на необходимость лицам, желающим легализовать в судебном порядке самовольную постройку, предоставлять при подаче иска документы, свидетельствующие о том, что они принимали меры к получению разрешений на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию. В противном случае исковое заявление остается без движения, поскольку, как разъяснил Верховный Суд РФ, признание права в судебном порядке является исключительным способом защиты права, и не может быть использовано для упрощения регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости с целью обхода норм специального законодательства.

Существенное условие, которое должно быть соблюдено при признании права на самовольную постройку - это установление того обстоятельства, что сохранение спорной постройки не нарушает права и охраняемые интересы других лиц, в частности права смежных землепользователей, правила застройки, установленные в муниципальном образовании, строительных норм и правил, требований санитарного, пожарного, экологического законодательства, законодательства об объектах культурного наследия. При этом, проверяется соответствие постройки градостроительным и строительным нормам и правилам в редакции, действовавшей на время возведения самовольной постройки.

Как разъяснил Верховный Суд РФ, право собственности может быть признано на самовольную постройку, размещенную не только на участке, который предоставлен на праве собственности, либо находится в пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании, но также и на арендованном земельном участке, поскольку подп. 2 п.1 ст. 40 и п. 1 ст. 41 Земельного кодекса РФ предоставляет арендатору право возведения зданий, строений и сооружений на арендованном земельном участке.

Вместе с тем, обязательным условием признания права на самовольную постройку является соблюдение при строительстве и эксплуатации постройки целевого назначения земельного участка и вида разрешенного использования земельного участка в пределах границ территориальной зоны, где находится постройка. Как разъяснил Верховный Суд РФ, самовольное изменение разрешенного использования земельного участка не допускается, поэтому в тех случаях, когда использование земельного участка, занятого самовольной постройкой, не соответствует разрешенному использованию, а компетентным органом отказано в его изменении, иск о признании права на самовольную постройку не может быть удовлетворен.