**Самовольное строительство**

**на территории Октябрьского муниципального района**

В настоящее время самовольное строительство стало для России явлением столь же привычным, сколь и незаконным.

Под самовольной постройкой согласно [статье 222 ГК РФ](http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=122802) понимается недвижимое имущество (жилой дом, другое строение, сооружение и проч.), 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, либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Таким образом, в пункте 1 статьи 222 закреплено три признака самовольной постройки:

1. Земельный участок, на котором возведена постройка, не был отведен для ее строительства в установленном законодательством порядке.

2. Не была получена необходимая разрешительная документация.

3. Самовольное строение было создано с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

При этом достаточно наличия одного из перечисленных признаков, чтобы строение приобрело статус самовольного.

Следует уточнить, что самовольным строительством является не только возведение нового объекта недвижимости, но и, согласно Приказу Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунального хозяйства от 04.08.1998 №37 «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации», осуществление без соответствующего разрешения реконструкции жилых домов (частей домов), переоборудования правомерно возведенных нежилых зданий в жилые и наоборот, возведение нового здания при наличии разрешения на капитальный ремонт старого, возведение дополнительных зданий.

**Обобщение судебной практики ВАС РФ**

В конце 2011 года ВАС РФ выпустил информационное письмо № 143, посвященное проблеме самовольных строений. В данном письме суд обобщил сведения, которые были озвучены им ранее в различных постановлениях.

В соответствии с данным письмом принудительный снос самовольной постройки может производиться только на основании решения суда, вступившего в законную силу. Таким образом, решения органов государственной власти и местного самоуправления о сносе самовольной постройки не подлежат исполнению.

Государственная регистрация права собственности на самовольную постройку не защитит ее от сноса. При наличии записи о государственной регистрации права собственности суд обяжет регистрирующий орган аннулировать ее.

При строительстве здания на чужом земельном участке без разрешения его собственника (владельца) нет оснований рассчитывать на то, что по истечении трех лет удастся избежать сноса самовольной постройки, сославшись на истечение срока исковой давности. На требования о защите права собственника пользоваться своим земельным участком срок исковой давности не распространяется.

Кроме того, исковая давность не применяется в отношении требования о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан. Поэтому орган, осуществляющий строительный надзор, вправе в любое время обратиться в арбитражный суд с иском о сносе самовольной постройки, возведенной с существенным нарушением строительных норм и правил.

Если самовольная постройка, созданная на чужом земельном участке, отвечает требованиям градостроительных и строительных норм и правил, собственник земли может заявить требование не о сносе, а о признании права собственности на нее. В этом случае создавшее самовольную постройку лицо может рассчитывать на получение денежной компенсации, размер которой определяет суд. При этом суд исходит не только из действительно понесенных расходов, но и оценивает, не превышают ли эти расходы рыночную стоимость спорного объекта.

**Ответственность за самовольное строительство**

[Пунктом 3 ст. 25 ФЗ от 17.11.1995 N 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»](http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=117371)установлена имущественная ответственность лица, виновного в строительстве или в изменении архитектурного объекта без соответствующего разрешения на строительство. На него возлагается обязанность за свой счет осуществить снос (полную разборку) самовольной постройки или привести архитектурный объект и земельный участок в первоначальное состояние.

Кодексом об административных правонарушениях РФ предусмотрена административная ответственность за нарушение требований проектной документации и нормативных документов в области строительства (ст. 9.4), за нарушение установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию (ст. 9.5).

В соответствии с пунктом 26 Постановления пленума Верховного суда РФ N 10, пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Таким образом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что исключительными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры.

**Об оформлении в порядке, установленным законодательством Российской Федерации, права муниципальной собственности**

**на бесхозяйное и выморочное имущество**

**на территории Октябрьского муниципального района**

В соответствии с действующим законодательством РФ бесхозной, является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался.

Порядок принятия на учет бесхозяйных недвижимых вещей утвержден приказом Министерством экономического развития России от 22.11.2013 г. №701. В соответствии с данным Порядком принятие на учет бесхозного объекта недвижимого имущества осуществляется на основании заявления о постановке на учет (далее - заявление):

органа местного самоуправления городских, сельских поселений, городских округов, а на межселенных территориях - органа местного самоуправления муниципальных районов, в отношении недвижимых вещей, находящихся на территориях этих муниципальных образований.

По истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь. Права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации.

Согласно пункту 3 статьи 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК) порядок наследования и учета вымороченного имущества, а также порядок передачи его в собственность субъектов Российской Федерации или собственность муниципальных образований определяются законом.

В случае, если отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию, либо никто из наследников не имеет права наследовать или все наследники отстранены от наследования (статья 1117 ГК РФ), либо никто из наследников не принял наследства, либо все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника (статья 1158 ГК РФ), имущество умершего считается выморочным.

В порядке наследования по закону в собственность городского или сельского поселения, муниципального района (в части межселенных территорий) либо городского округа переходит следующее выморочное имущество, находящееся на соответствующей территории:

жилое помещение;

земельный участок, а также расположенные на нем здания, сооружения, иные объекты недвижимого имущества;

доля в праве общей долевой собственности на указанные в абзацах втором и третьем настоящего пункта объекты недвижимого имущества.

На территории Октябрьского муниципального района Пермского края создано 1 рабочих групп по предотвращению и прекращению самовольного строительства, выявления и принятии на учет бесхозяйных недвижимых вещей:

1. **Рабочая группа на территории Октябрьского городского поселения,** утвержденная постановлением администрации Октябрьского городского поселения от 01.04.2013 №139 «Об организации рабочей группы по выявлению и пресечению самовольного строительства на территории Октябрьского городского поселения».
2. **Рабочая группа на территории Сарсинского городского поселения**, утвержденная распоряжением администрации Сарсинского городского поселения от 14.05.2013 №86 «О создании рабочей группы по решению вопросов по предотвращению и прекращению самовольного строительства на территории Сарсинского городского поселения Октябрьского муниципального района, выявлению и принятию на учет безхозяйных вещей».
3. **Рабочая группа на территории Атнягузинского сельского поселения**, утвержденная постановлением администрации Атнягузинского сельского поселения от 28.03.2013 №26 «О создании рабочей группы по решению вопросов по предотвращению и прекращению самовольного строительства, по выявлению и принятию на учет бесхозных недвижимых вещей»
4. **Рабочая группа на территории Басинского сельского поселения**, утвержденная постановлением администрации Басинского сельского поселения от 03.06.2013 №50 «О создании рабочей группы»
5. **Рабочая группа на территории Богородского сельского поселения**, утвержденная постановлением администрации Богородского сельского поселения от 05.04.2013 №33 «О создании рабочей группы по пресечеию самовольного строительства, выявлению и принятию на учет бесхозных недвижимых вещей»
6. **Рабочая группа на территории Верх-Тюшевского сельского поселения**, утвержденная постановлением администрации Верх-Тюшевского сельского поселения от 25.03.2013 №23 «О создании рабочей группы по решению вопросов по предотвращению и прекращению самовольного строительства, по выявлению и принятию на учет бесхозных недвижимых вещей»
7. **Рабочая группа на территории Енапаевского сельского поселения**, утвержденная постановлением администрации Енапаевского сельского поселения от 08.04.2013 №37 «О создании рабочей группы по решению вопросов по предотвращению и прекращению самовольного строительства, по выявлению и принятию на учет бесхозных недвижимых вещей»
8. **Рабочая группа на территории Заводо-Тюшевского сельского поселения**, утвержденная постановлением администрации Заводо-Тюшевского сельского поселения от 06.05.2013 №50 «О создании рабочей группы по решению вопросов по предотвращению и прекращению самовольного строительства, по выявлению и принятию на учет бесхозных недвижимых вещей на территории Заводо-Тюшевского сельского поселения»
9. **Рабочая группа на территории Ишимовского сельского поселения**, утвержденная постановлением администрации Ишимовского сельского поселения от 20.03.2013 №26 «О создании рабочей группы по решению вопросов по предотвращению и прекращению самовольного строительства, по выявлению и принятию на учет бесхозных недвижимых вещей»
10. **Рабочая группа на территории Петропавловского сельского поселения**, утвержденная постановлением администрации Петропавловского сельского поселения от 19.03.2013 №19 «О создании рабочей группы по пресечению самовольного строительства, выявлению и принятию на учет бесхозных недвижимых вещей»
11. **Рабочая группа на территории Русско-Сарсинского сельского поселения**, утвержденная постановлением администрации Русско-Сарсинского сельского поселения от 07.06.2013 №30 «О рабочей группе по решению вопросов по предотвращению и прекращению самовольного строительства, по выявлению и принятию на учет бесхозяйственных недвижимых вещей на территории Русско-Сарсинского сельского поселения»
12. **Рабочая группа на территории Щучье-Озерского сельского поселения**, утвержденная постановлением администрации Щучье-Озерского сельского поселения от 18.03.2013 №18 «Об организации рабочей группы по выявлению и пресечению самовольного строительства на территории Щучье-Озерского сельского поселения Октябрьского муниципального района Пермского края».