

## Самовольное строительство и его последствия

Учитывая положения статьи 222 Гражданского кодекса РФ, самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Другими словами, строительство или реконструкция любого объекта капитального строительства, в том числе индивидуальных жилых домов и пристроек к ним без получения на то разрешения на строительство (реконструкцию) – это нарушение действующего законодательства, за которое предусматривается административная ответственность, т. е. на «Застройщика - самовольщика» может быть наложен штраф. При этом лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Кроме того, в соответствии с действующим законодательством, самовольная постройка может подлежать сносу.

Незаконные постройки в настоящее время вполне привычное и распространенное явление, и, в основном - это самовольно возведенные индивидуальные жилые дома. Причинами появления огромного количества «самоволок» служит как незнание, так и игнорирование застройщиками требований действующего законодательства.

Наступает время, когда граждане начинают воплощать свои планы по расширению или новому строительству жилья, строительству других объектов капитального строительства. Одни терпеливо проходят по всей цепочке необходимых процедур получения разрешительных документов, их стройка – полностью законное мероприятие. Другие - возводят по принципу «сделаю сейчас, узаконю потом».

Еще недавно это было относительно простой процедурой. Горе-строителю достаточно было доказать, что строительные нормы соблюдены и никакие третьи лица не в обиде. Теперь, с уточнением понятия самовольной, этого мало. Делать на своей земле все, что захочется, уже не получится. Теперь самовольная постройка не

должна нарушать требования градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки.

Почему законодатель вынужден был внести изменения в законодательстве? Ответ простой. В строительстве нет мелочей, важно все: соблюдение правил землеотвода, разработка проектной документации, получение необходимых разрешений, выполнение установленных норм и правил на всех этапах строительства.

Вследствие несоблюдения застройщиком норм и правил, действующего законодательства, нередко возводимая им самовольная постройка нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровья граждан. С соблюдением законов в сфере градостроительства связаны и качество жизни, и эффективность природоохранных мероприятий, и, наконец, безопасность людей и отсутствие нарушений их интересов.

Вот почему, в строительстве не может быть допустимой деятельность самовольная, осуществляемая по своему усмотрению, без оформления разрешительных документов.

Безусловно, процесс получения разрешения на строительство занимает некоторое время, но без этого документа при дальнейшей регистрации могут возникнуть проблемы. Именно поэтому лучше позаботиться о разрешительных документах заранее, чтобы гарантированно предотвратить все неприятные моменты в будущем.

С заявлением о выдаче разрешения на строительство (реконструкцию) следует обращаться в отдел архитектуры и градостроительства Администрации муниципального района Нефтегорский (г. Нефтегорск, ул. Ленина, 2, каб. 3, 20, тел.8(84670) 2-19-51, 2-14-34), либо через многофункциональный центр (г. Нефтегорск, ул. Зеленая, 1, тел.8(84670) 2-45-60, 2-51-40)

На официальном сайте Администрации муниципального района Нефтегорский в разделе «Градостроительство» <http://www.neftegorskadm.ru/> можно найти информацию о деятельности отдела архитектуры и градостроительства, а также регламенты предоставления муниципальных услуг, в которых указаны перечни документов, прилагаемых к заявлениям на оказание муниципальных услуг.