***Ответственность за нарушение установленного порядка строительства объекта капитального строительства***

Любой человек, начинающий строить объект капитального строительства, сталкивается с необходимостью получения массы разрешений и согласований. Конечно, у многих россиян возникает соблазн не тратить на это время и силы.

 В настоящее время в правоприменительной практике довольно часто можно столкнуться с проблемами, так или иначе связанными с возникновением прав на объекты недвижимого имущества. Наличие права собственности на недвижимое имущество является необходимым условием для дальнейшего распоряжения им. Посмотрим, какие правовые последствия влечет за собой самовольное строительство.

Согласно подп. 2 п. 1 ст. 40 ЗК РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В соответствии с ч. 2 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство.

Разрешение на строительство - это документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающих застройщику право осуществлять строительство объекта капитального строительства.

В соответствии с ч. 1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК 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.

Таким образом, у самовольной постройки имеются следующие признаки:

земельный участок, на котором была создана постройка, не был отведен для ее строительства в установленном законодательством порядке;

на ее создание не была получена необходимая разрешительная документация;

самовольное строение было создано с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил;

в результате возведения указанной постройки происходит нарушение прав и охраняемых законом интересов других лиц либо возникает угроза жизни и здоровью граждан.

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

Главное правовое последствие самовольной постройки состоит в том, что лицо, ее осуществившее, не приобретает права собственности на нее. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки и является лишь собственником материалов, израсходованных при застройке. Самовольная постройка не считается недвижимостью и не подлежит государственной регистрации. Сделки, направленные на распоряжение ею, ничтожны как противозаконные (ст.ст. 168, 222 ГК РФ).

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет (п. 2ст. 222 ГК РФ).

К уполномоченным органам власти на обращение в суд с иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах относятся прежде всего органы местного самоуправления, так и путем административного механизма, предусмотренного ч. 4 ст. 222 ГК РФ.

Кроме того, правом на обращение в суд с иском о сносе самовольной постройки обладает также прокуратура.

Строительство объекта в отсутствие специального разрешения влечет и административную ответственность по ч. 1 ст. 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в виде наложения административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток; на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток.

Вопросы соблюдения градостроительного законодательства находятся на постоянном контроле прокуратуры г. Дербента.