Узаконение самовольных хозяйственных построек

Все постройки делятся на имеющие признаки капитальных – т.е. здания и строения, неразрывно связанные с землей, и временные – т.е. сооружения, которые можно перенести на другое место без затрат, сопоставимых с стоимостью объекта.

Под объектами, имеющими признаки капитальных, должны быть сформированы (т.е. пройти государственную регистрацию) земельные участки и оформлены права на их использование. На сегодняшний день для граждан (физических лиц) и организаций (юридических лиц) в отношении такого земельного участка необходимо либо заключить договор аренды, либо зарегистрировать право собственности на участок.

Строение, расположенное на свободных землях (которые являются государственной собственностью) без регистрации прав на земельный участок и на само строение, считается самовольно возведенным и подлежит демонтажу. Отсутствие зарегистрированных прав на земельный участок составляет признаки нарушения земельного законодательства, отсутствие разрешения на строительство и иных документов на строение – нарушения градостроительного законодательства. Строения, расположенные на землях, предоставленных на праве аренды или собственности какому-либо лицу, следуют судьбе земельного участка и считаются принадлежащими пользователю/собственнику участка.

Законодательство предусматривает предоставление участка или под существующим зданием/строением, зарегистрированным за возможным арендатором на праве собственности, или для строительства здания/сооружения. Во втором случае участок может быть предоставлен только пустым или под объектом, незавершенным строительством, как продление на новый срок ранее заключенного договора.

Аналогично обстоит дело и с предоставлением участка в собственность.

Законодательство запрещает предоставлять (в аренду, в собственность) участки, на которых расположены здания и строения, принадлежащие сторонним лицам, или те, в отношении которых зарегистрированные права отсутствуют (следовательно, возможно появление кого-либо, кто такие права докажет). Таким образом, местные органы самоуправления (в Волгодонске – Комитет по управлению имуществом и Администрация города) не вправе предоставить земельный участок, если на нем находится строение, имеющее признаки капитального, права собственности в отношении которого не зарегистрированы.

Возможна ситуация, когда право собственности на строение зарегистрировано, а на земельный участок – нет. В таком случае законодательство допускает возможность оформления прав на землю при условии формирования земельного участка (т.е. межевания, а также регистрации его координат и кадастрового номера федеральным учреждением) под этим зданием.

Для урегулирования ситуации, когда отсутствуют правоустанавливающие документы и на землю, и на строение на ней, законодательство предполагает несколько вариантов.

Уже указывалось, что условием регистрации прав на земельный участок является наличие зарегистрированных прав на объект капитального строительства. Регистрация прав собственности на фактически существующее здание или строение, в отношении которых отсутствуют узаконивающие их строительство документы, возможна на основании решения суда.

Статья 234 Гражданского кодекса РФ устанавливает, что гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником недвижимого имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее им как своим собственным в течение 15 лет, приобретают право собственности на это имущество. Это называется приобретательской давностью и является основанием для положительного решения суда о признании права собственности на это имущество. Решение суда предоставляет возможность зарегистрировать право собственности на здание/строение, что в свою очередь является основанием для предоставления на праве аренды или собственности земельного участка под этим объектом.

Для рассмотрения заявления в суде, необходимо представить документы, удостоверяющие предмет рассмотрения, т.е. описывающие указанный объект недвижимости. Таким документом является технический паспорт Бюро технической инвентаризации.

Если зданием/строением пользовалось одно лицо, то и право собственности будет возникать только у него. Если объектом пользуются несколько лиц, то заявка на предоставление права рассматривается (и предоставляется) только в отношении их всех вместе взятых. В этом случае возникает право общедолевой собственности. Если кто-то из фактических пользователей не хочет или не может участвовать в подаче заявки в суд, то положительное решение невозможно.

Таким образом, последовательность действий будет следующей:

1) оформление технического паспорта БТИ;

2) подача заявления в суд о признании права собственности на строение в силу приобретательской давности;

3) регистрация права собственности на строение в Росреестре на основании решения суда;

4) формирование и регистрация земельного участка под строением;

5) оформление права аренды или собственности на этот земельный участок.

Если земли под самовольным строением непосредственно граничат с участком, принадлежащем владельцу/владельцам этого строения, то возможен более простой вариант.

В этом случае собственники основного участка под индивидуальным или многоквартирным жилым домом обращаются в лицензированную землеустроительную организацию о межевании изменения границ своего участка таким образом, чтобы самовольно возведенное строение оказалось внутри новых границ. С полученными материалами межевания собственники обращаются в МФЦ для регистрации новых границ участка, а после этого – с заявлением о перераспределении границ своего (прежнего) участка. Комитет по управлению имуществом города Волгодонска готовит постановление Администрации города Волгодонска о перераспределении и договор купли-продажи дополнительной части участка (в ряде вариантов возможно бесплатное предоставление). После заключения и оплаты договора производится регистрация в Росреестре права на земельный участок в его новых границах.

В этом варианте права на само строение не оформляются, т.к. оно оказывается внутри новых границ участка под жилым домом и, в соответствии с Жилищным кодексом РФ, автоматически становится частью общедомового имущества. Если строение используют лица, зарегистрированные на разных участках, то применение этого варианта законодательство не допускает.

Указанные процедуры, в основном, относятся к хозяйственным постройкам (в отношении самовольных гаражей действует процедура, предусмотренная отдельным законодательным актом). Такие постройки – бывшие угольные сараи – имеются в старых районах города на свободных землях вблизи участков под многоквартирными домами. Самовольные постройки, контроль которых невозможен, создают угрозу чрезвычайных ситуаций, а их демонтаж позволит освободить земли, которые возможно использовать под застройку в районах, обеспеченных дорогами и коммуникациями.