

## Разберемся с самовольными постройками

На днях Государственная Дума РФ одобрила два важных законопроекта о самовольных постройках.

Теперь **самовольной постройкой не будет считаться строение, созданное с нарушением установленных ограничений по использованию земельного участка**, если для его строительства были получены все необходимые разрешения, а собственник не мог знать об ограничениях по строительству на участке.

### *Как узнать есть ли ограничения по использованию участка?*

*Если земельный участок находится у вас в собственности, то это не означает, что с ним можно делать что угодно. В некоторых случаях на участок могут быть наложены **ограничения, о которых вы можете и не подозревать**. Поэтому при покупке участка или перед началом строительства проверьте, нет ли на участке ограничений.*

*На официальном сайте Кадастровой палаты [www.kadastr.ru](http://www.kadastr.ru) в разделе «Электронные услуги и сервисы» нажимаем «Все сервисы». В открывшемся окне нажимаем на «Узнать об ограничениях на земельный участок». Вводим кадастровый номер Вашего земельного участка. Если ограничения отсутствуют, то появляется соответственная запись «Ограничения отсутствуют». При наличии ограничений появляется подробная информация. Больше всего нам нужно обратить внимание на информацию, содержащуюся в строке **«Содержание ограничений использования земельного участка в границах ЗОУИТ»** (ЗОУИТ - это зона с особыми условиями использования территории, которая сформирована на вашем участке). Аналогичные сведения можно узнать, заказав платную выписку из ЕГРН об объекте недвижимости, через офис МФЦ.*

Решение о судьбе самовольной постройки будет принимать суд: либо снос в срок от 3 до 12 месяцев, либо приведение ее в соответствие с действующим законодательством в срок от 6 месяцев до 3 лет. За неисполнение решения суда в установленный срок будет крупный штраф.

**Теперь каждый самовольный объект предстоит оценивать индивидуально, и, если его можно «привести в соответствие», именно так и надо поступить, а не сносить.**

Сносить нельзя объекты, права на которые зарегистрированы или признаны судом. Если речь идет об индивидуальном жилищном строительстве (или домах на дачных и садовых участках), решение о сносе или «приведении в соответствие» принимает только суд. А если права на такие дома зарегистрированы до 1 марта 2018-го, принадлежат владельцам земли и не нарушают предельные параметры, установленные Правилами землепользования и застройки, то их вообще нельзя признать самовольными постройками.

Если не удастся выяснить, кто автор самостроя, сносить его придётся владельцу участка. А если он объект не снёс (или не легализовал), участок могут изъять. В законопроекте есть пункты и о защите «добросовестного приобретателя». Если кто-то купил зарегистрированный должным образом объект, а потом его признали самостроем, казна выплатит компенсацию за утрату права собственности, а также покроет затраты на снос.

Еще одно важное нововведение - устанавливается штраф за эксплуатацию самовольной постройки на участке, предоставленном в аренду либо приобретенном на публичных торгах с обязательствами по сносу или приведению в соответствие с земельным законодательством.

филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области