

В правоприменительной практике довольно часто возникают вопросы о возможности использования собственником объекта недвижимости (нежилые помещения), право на который зарегистрировано на основании решения суда, при условии, что объект возводился без разрешительной документации и не вводился в установленном порядке в эксплуатацию.

Согласно ч. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или 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 или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Таким образом, законом установлено три самостоятельных признака самовольной постройки, и наличие хотя бы одного из них является достаточным основанием для признания постройки самовольной.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки, а также самостоятельно пользоваться ею. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, которые позволяют лицу, осуществившему возведение самовольной постройки, в судебном порядке признать на неё право собственности.

Таким образом, владелец самовольной постройки вправе пользоваться и распоряжаться ею только при наличии вступившего в законную силу судебного решения о признании права собственности на самовольную постройку и государственной регистрации этого права, что не исключает в свою очередь возможности последующего предъявления заинтересованными лицами требований о её сносе в случае допущенных при возведении самовольной постройки нарушений градостроительных и строительных норм и правил при установлении существенности и неустранимости указанных нарушений. Кроме соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, при возведении спорной постройки должны быть учтены требования санитарного, пожарного, экологического законодательства, законодательства об объектах культурного наследия и другого в зависимости от назначения и месторасположения объекта.

Возведение лицом постройки с отступлением от технических норм и правил само по себе не влечет необходимости сноса постройки, если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Бремя доказывания факта нарушения прав возведенной постройкой, наличия угрозы жизни и здоровью лежит на стороне, обратившейся в суд с иском о сносе постройки.