

Экспертиза самовольной постройки и её легализация

Экспертиза самовольной постройки

Частыми бывают случаи, когда собственник земельного участка считает себя вправе построить на нем любые объекты, изначально не утруждая себя получением разрешительных документов. Небольшие навесы и гаражи со временем могут расширяться до целого подворья с жилым домом. На земельном участке без разрешения иногда строятся даже средне- и многоэтажные дома.

До того времени пока эти здания не мешают соседям, и нет необходимости оформить прописку в доме, продать, подарить или завещать имущество, внести его в качестве залога и прочее, у владельца не возникает никаких затруднений с использованием зданиями. Но если такой самострой имеет для вас ценность, рано или поздно обязательно возникнет необходимость узаконить, возведенные без разрешительной документации, здания или строения.

Самовольная постройка – это строительный объект (жилой дом, другие здания и сооружения, объекты недвижимости), который был возведен на земле, имеющей иное целевое назначение, не имеет полного комплекта разрешительной документации или выполнен с несоблюдением строительных норм и градостроительных правил. Ст.222 Гражданского кодекса РФ определяет три признака самовольной постройки:

- здание построено на земле, которая под эти цели не отведена в установленном порядке;
- здание построено без необходимых разрешений;
- здание построено с существенными нарушениями градостроительных и/или строительных норм и правил.

Согласно Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации к самовольной постройке также приравниваются:

- строительство дополнительных зданий и сооружений;
- частичная либо полная реконструкция жилого дома (отдельной части дома);
- постройка нового объекта при разрешении на капремонт старого;
- переоборудование нежилых помещений в жилые и наоборот.

Самовольно возведенные постройки могут расцениваться как такие, которые несут угрозу жизни и здоровью людей. Согласно законодательству (ст. 222 Гражданского кодекса РФ), объект самостроя подлежит сносу за счет лица, которое его построило. Исключение составляет, когда право собственности на самовольную постройку признается в судебном порядке.

Как узаконить самовольную постройку?

Чтобы узаконить строение необходимо провести ряд юридических и технических мероприятий и подготовить необходимые документы для подачи искового заявления в суд о признании права собственности на самострой. При подаче заявления назначается обязательная судебная строительная экспертиза самовольной постройки.

Если вы хотите заранее (до подачи заявления в суд) узнать результаты экспертизы и исправить возможные недочеты в постройке, подготовить всю необходимую техническую документацию, то вы можете заказать независимую экспертизу самостроя. Если она будет проведена с соблюдением всех норм и требований, которые предъявляются к судебной

экспертизе, даст ответы на главные вопросы, то результаты такой независимой экспертизы могут быть учтены судом без назначения дополнительных исследований.

Чаще всего перед экспертом в ходе обследования самовольной постройки ставятся типичные вопросы (такие же вопросы задаются и при проведении судебной экспертизы), поэтому нет необходимости в проведении предварительных консультаций и составлении технического задания.

Экспертиза самостроя должна дать ответы на три основных вопроса:

- Является ли объект строительства, объектом капитального, либо некапитального строительства?
- Соответствует ли объект строительства градостроительным и строительным нормам и правилам?
- Создает ли объект строительства, угрозу жизни и здоровью граждан?

Проведение экспертизы самовольной постройки, реконструкции

Экспертиза самовольной постройки начинается с изучения и анализа всех имеющихся документов на здание. На этом этапе определяется причина, по которой объект был отнесен к категории несанкционированного строительства. Далее эксперты анализируют фактическое состояние самостроя, качество его строительных конструкций, безопасность эксплуатации здания, а также его соответствие строительным нормам (ГОСТ и СНиП) и градостроительным правилам.

В случае необходимости, эксперты могут доработать проект здания и согласовать его во всех инстанциях. Если объектом обследования является пристройка к другому зданию или если самострой находится очень близко от другого здания, то экспертами проверяется также влияние самовольной постройки на расположенные рядом объекты.

Основная задача экспертизы – доказать, что самовольно построенное здание пригодно и безопасно для эксплуатации, а также подтвердить это документально. Экспертное заключение позволяет решить конфликты в административном порядке и используется при рассмотрении исков в суде.

В суд для признания права собственности на самострой кроме документов, подтверждающих право собственности на земельный участок и факт возведения постройки, подтверждения, что постройка не принадлежит другому лицу, документов с техническим описанием самовольной постройки, **необходимо предоставить документы, которые подтверждают соответствие построенного здания техническим, экологическим, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным нормам, а также документы, которые подтверждают, что сохранение самовольной постройки не нарушит законные интересы и права третьих лиц.** На эти вопросы также должна ответить строительная **экспертиза** самостроя.

Объект признается построенным законно только, если в ходе строительной экспертизы не выявлено серьезных нарушений. Если это так, за лицом, которое выполнило строительство, признается право собственности. Если же при обследовании были обнаружены серьезные дефекты и нарушения, то в экспертном заключении даются рекомендации, как их устранить. Легализация самовольной постройки возможна только после исправления всех несоответствий.

Таким образом, строительно-техническая экспертиза самовольной постройки решает комплекс задач. Исследуя здание с точки зрения соответствия техническим нормам и строительным правилам, эксперты оценивают как следствие и степень безопасности эксплуатации здания. Цель такого тщательного исследования состоит в том, чтобы доказать: здание можно

эксплуатировать и для этого есть все основания, подтвержденные документально. Во время экспертизы обследуются все конструкции на предмет соблюдения СНИП и ГОСТ. Если нарушения отсутствуют, то объект признается законно построенным.