

## Как узаконить самовольную постройку на своем земельном участке — пошаговая инструкция

Привычка экономить деньги приводит многих владельцев земельных участков к постройке несогласованных объектов. Но рано или поздно наступает время, когда вопрос становится ребром – снести или узаконить. При этом не все знают, какие строения, возможно, узаконить, а какие придется снести в любом случае. Прежде чем сделать следующий шаг, рекомендуется разобраться в этом весьма серьезном вопросе.

### Как оформить самовольную постройку на своем земельном участке по закону?

По закону РФ на арендованном или приватизированном земельном участке нельзя возводить строения без предварительного согласования.

Для этого правила есть исключения. К ним относятся:

- Объекты некапитальные, при стройке которых не закладывался фундамент;
- Ремонт или реконструкция мелких некапитальных строений;
- Ремонт капитальных строений без произведения перепланировки.

В остальных случаях перед началом строительных работ следует получить соответствующее разрешение. Разрешается возводить недвижимость только на приватизированном или арендованном земельном участке.

### Процедура узаконивания самовольной постройки — основные этапы процедуры узаконивания.

Узаконить самовольную постройку на своем земельном участке можно двумя основными способами:

**Административный способ** — подойдет тем владельцам земельных участков, которые хотят оформить на своем наделе **деревянный** самострой, обычно это **сарай, амбары, бани** и т.д.;

**Через суд** – этот метод придется избрать тем, кто хочет узаконить свою недвижимость **капитального** значения, например **дом, гараж** или иное имущество. В суде придется доказать, что недвижимость была построена владельцем, что она не несет угрозы здоровью людям, не ущемляет права других собственников, например соседей по участку. **Важно, чтобы незаконная собственность соответствовала всем законодательным нормам – строительным, пожарным, санитарным.**

### Какие документы нужны для узаконивания самовольной постройки?

Обращение к административному вмешательству, также как и к судебному, требует документального подтверждения. Для того чтобы узаконить самовольную постройку на своем земельном участке необходимо предоставить следующий перечень документов:

- Удостоверения личности – паспорт и идентификационный код;
- Документы о владении землей – договор аренды или доказательство приватизации;

- Документы, подтверждающие законность остальных строений на своем участке и план на них;
- Если имущество построено после 2010 года, обязателен техпаспорт;
- Декларация на объект.

На основании представленных документов будет рассмотрены все аспекты самовольной постройки на своей земле и вынесено решение о возможности узаконивания или сноса.

### **Исковое заявления на узаконивание самовольной постройки**

К пакету документов прилагается исковое заявление на узаконивание самовольной постройки на своем земельном участке.

В «шапке» заявления указывается судебной орган, в который направляется исковое заявление, данные истца и данные ответчика. Обратите внимание, что ответчиком в деле об узаконивании имущества является местная администрация;

Описание своего земельного участка, на котором была возведена постройка, с указанием прав собственности и номерами правоустанавливающих документов;

Указание мер, которые были предприняты для легализации;

Доказательства того, что в строении соблюдены все нормы и правила;

Перечисление прилагаемых документов;

Личная подпись.

За рассмотрение образца искового заявления придется оплатить госпошлину.

### **Судебная практика по узакониванию самовольной постройки — последствия**

В судебной практике, по рассмотрению гражданских исковых заявлений о легализации объектов на дачных, садовых и иных участках, нет заведомого решения, но есть четкие определения, когда узаконить объект не получится.

Невозможно оформить в собственность объект, если земля, на которой он построен, не принадлежит истцу, так говорит судебная практика. Дела, рассмотренные в ходе судебной практики, показывают, что недвижимость, которую возвели, нарушая права других собственников, также подлежит сносу. Не соблюдения норм пожарного, строительного и санитарного законодательства, также не позволят попасть в положительную судебную практику.

В резолютивной части решения судебного органа должны быть указаны точные сведения, позволяющие установить объект недвижимого имущества, на который признано право собственности, и его правообладателя, а именно:

- название объекта;
- адрес объекта;
- его назначение;
- площадь;
- наименование владельца-юрлица, Ф. И. О. физлица, их местонахождение и прочие данные.

## Как зарегистрировать дом на дачном участке

Для того чтобы дом стал официально существовать, его не достаточно просто построить. Без государственной регистрации, присвоения дому адреса и выдачи на него технической документации объект официально не существует, а значит, его нельзя продать, подарить или оставить в наследство.

Предлагаем пошаговую инструкцию, разъясняющую как зарегистрировать дом:

Подать документы в БТИ на начало строительства, утвердив проект;

После окончания стройки получить паспорт и план строения в БТИ;

Подать заявление и необходимые документы для постановки его на кадастровый учет.

Таким же способом, возможно, утвердить самовольное строение задним числом, если возведение осуществлялось не так давно. При установлении прав после покупки, а также в желании зарегистрировать строение на арендованной площади, придется обращаться в суд или комиссию по самовольным постройкам по вопросу сохранения имущества и признания его законности. Процесс это не быстрый, но иного, к сожалению не дано.