

ПОРЯДОК ЛЕГАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На практике применяются два основных пути легализации объектов самовольного строительства:

1. Получение необходимой разрешительной документации в территориальных органах муниципалитета.

- В соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 31.05.2011 № 234-ПП в Москве действуют Городская комиссия и окружные комиссии по пресечению самовольного строительства.
- Городская комиссия вправе принимать решения по объектам недвижимости, созданным в результате строительства или реконструкции, обладающим признаками самовольных построек, и некапитальным строениям независимо от площади и места расположения объекта, а окружные комиссии – по объектам с общей площадью самовольно возведенного (реконструированного) объекта 1500 кв. м и менее.
- Самовольному застройщику необходимо подготовить и представить в территориальный отдел архитектуры следующие документы: о правах пользования (собственности) на землю; акты согласований; градостроительный план земельного участка; архитектурный проект (схемы, планы, разрезы и пояснительные записки); кадастровый паспорт объекта недвижимости (для организации строительства владелец земли обязан провести межевание); технические условия на подключение объекта к сетям коммуникаций.
- К пакету документов необходимо приложить заявление о выдаче разрешения на строительство.

2. Обращение в суд

- Заинтересованное лицо обязано доказать в суде следующие обстоятельства: наличие законных прав на пользование земельным участком; подтверждение материальных затрат на строительство; согласие смежных пользователей либо документы об отсутствии нарушения прав третьих лиц; заключение экспертизы о полном соблюдении строительных норм и правил.
- Решение выносится судом при условии полного подтверждения заинтересованным лицом указанных выше обстоятельств. В ходе заседания важную роль играет мнение представителей муниципалитета и причина, по которой застройщик не смог своевременно оформить постройку.

- Оформление необходимой разрешительной документации на объект.
- Оформление имущественных прав на землю.
- Заказ, получение и утверждение необходимых экспертиз и исследований.
- Подача документов в Департамент городского имущества г. Москвы, утверждение Градостроительно-земельной комиссией.
- Внесение изменений или утверждение градостроительного плана земельного участка.
- Получение кадастрового паспорта с внесёнными изменениями.
- Государственная регистрация права собственности.

ЛЕГАЛИЗАЦИЯ ОБЪЕКТОВ САМОВОЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ

- Сбор и формирование текущих исходных данных в отношении объекта.
- Формирование правовой позиции.
- Подготовка и подача искового заявления.
- Заказ, получение и утверждение необходимых экспертиз и исследований.
- Вынесение судебного решения.
- Государственная регистрация права собственности.