**Правоотношения, возникающие вследствие самовольного строительства, и легализация такой постройки**

Понятие **самовольной постройки**, последствия её возведения и условия признания права на неё содержатся в [статье 222](consultantplus://offline/ref=48A02EEAAE4CC9C58F2E16B954450D7D2EB5FAEADC70834312CCE93336875D6D5256E7BD815550A0534F82CC52E57F2EB2FCA4D553DACC91C06EE) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), согласно которой самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведённые или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешённое использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Необходимо учитывать, что правоотношения, возникающие вследствие осуществления самовольного строительства, носят комплексный характер и регулируются положениями [Гражданского](consultantplus://offline/ref=48A02EEAAE4CC9C58F2E16B954450D7D2EB5FAEADC70834312CCE93336875D6D4056BFB181564FA9565AD49D14CB62E), [Земельного](consultantplus://offline/ref=48A02EEAAE4CC9C58F2E16B954450D7D2EB6F8EEDA76834312CCE93336875D6D4056BFB181564FA9565AD49D14CB62E), [Градостроительного](consultantplus://offline/ref=48A02EEAAE4CC9C58F2E16B954450D7D2EB5FDE4D977834312CCE93336875D6D4056BFB181564FA9565AD49D14CB62E), [Жилищного](consultantplus://offline/ref=48A02EEAAE4CC9C58F2E16B954450D7D2EB7FBE4DB76834312CCE93336875D6D4056BFB181564FA9565AD49D14CB62E) кодексов Российской Федерации и других федеральных законов.

В соответствии с п. 2 ст. 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё право собственности. Оно не вправе использовать постройку и распоряжаться ей (продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки).

Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями, осуществившим её лицом либо за его счёт.

Исходя из п. 3 ст. 222 ГК РФ, **право собственности на самовольную постройку** может быть признано **судом**, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

- если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

- если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям;

- если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно Обзору судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утверждённому Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 16.11.2022, иск о признании права собственности возможно подать в суд, если самовольная постройка создана на участке, который находится в собственности, пожизненном наследуемом владении или постоянном (бессрочном) пользовании. В некоторых случаях собственником самовольной постройки может стать и арендатор земли, предоставленной для строительства соответствующего объекта.

Следует отметить, что положения статьи 222 ГК РФ распространяются на **самовольную реконструкцию** недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект. Следовательно, если проведена реконструкция недвижимости, например, самовольно пристроены дополнительные помещения, то необходимо подавать иск о признании права на объект в целом, а не на пристройку.

Чтобы суд удовлетворил иск, необходимо доказать следующие обстоятельства в совокупности:

- объект является самовольной постройкой по смыслу закона (при строительстве нарушены требования, которые были установлены на дату начала создания (возведения) постройки и действовали на дату её выявления);

- самовольная постройка является объектом недвижимости (положения [статьи 222](consultantplus://offline/ref=7A53C72C64E8018F19E967C0F081174926576FF9DAB40AAA0CD2086B08230159F6804BB667269B3E0DD5F7EA3DCD54207BBB142934095D77Q3TFF) ГК РФ не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведённых объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости);

- права застройщика на земельный участок допускали строительство данного объекта;

- на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом;

- сохранение постройки не нарушает права, охраняемые законом интересы других лиц и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан;

- принятие мер к легализации самовольной постройки (в частности, к получению разрешения на строительство).

Иск с приложениями можно отправить почтой по адресу суда первой инстанции или сдать комплект документов непосредственно в суд. Также при наличии в суде технической возможности иск с приложениями можно направить в электронном виде.

Право собственности на недвижимость, установленное решением суда или приобретённое после приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями, регистрируется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».