

Самовольное строительство -
изменения статьи 222
Гражданского кодекса РФ и
градостроительного права

ФЗ № 339 от 03.08.2018

ВСТУПИЛ В СИЛУ

Старая редакция ст. 222

Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные

1. на ЗУ, не предоставленном в установленном порядке, или
2. на ЗУ, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта,
3. либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений
4. или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Новая редакция ст. 222

Самовольной постройкой **является** здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные

1. на ЗУ, НЕ ПРЕДОСТАВЛЕННОМ в установленном порядке, или
2. на ЗУ, РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ которого **НЕ** допускает строительства на нем объекта,
3. либо возведенные или созданные **БЕЗ ПОЛУЧЕНИЯ** на это необходимых **В СИЛУ ЗАКОНА СОГЛАСОВАНИЙ, разрешений**
4. или с нарушением ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ И СТРОИТЕЛЬНЫХ норм и правил,
ЕСЛИ разрешенное использование ЗУ, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и указанные градостроительные и строительные нормы и правила УСТАНОВЛЕННЫ НА ДАТУ НАЧАЛА ВОЗВЕДЕНИЯ или создания самовольной постройки **являются**

Изъятие земельного участка из собственности

Дополнение **статьи 285 Гражданского** кодекса РФ

Земельный участок **МОЖЕТ БЫТЬ ИЗЪЯТ У СОБСТВЕННИКА**, если использование участка осуществляется с нарушением требований законодательства Российской Федерации, в частности,

- если участок используется не по целевому назначению, или
- его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения
- либо причинению вреда окружающей среде,
- **NEW:** или **НА УЧАСТКЕ ВОЗВЕДЕНА ИЛИ СОЗДАНА САМОВОЛЬНАЯ ПОСТРОЙКА** и **не выполнены** предусмотренные законом **обязанности по ее сносу или приведению в соответствие** с установленными требованиями.

НЕ ЯВЛЯЕТСЯ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКОЙ здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом **ОГРАНИЧЕНИЙ**

использования земельного участка,

если **СОБСТВЕННИК** данного объекта **НЕ ЗНАЛ И НЕ МОГ ЗНАТЬ** о действии указанных ограничений **принадлежащего ему земельного участка**

!!! Норма будет защищать, если есть право собственности на объект и есть права на земельный участок под объектом

+++++

□ **ИСПОЛЬЗОВАНИЕ** самовольной постройки **НЕ ДОПУСКАЕТСЯ**
(владение, пользование, распоряжение) - ????

□ Самовольная постройка **ПОДЛЕЖИТ СНОСУ ИЛИ ПРИВЕДЕНИЮ В СООТВЕТСТВИЕ С ПАРАМЕТРАМИ**, установленными ПЗЗ, ДПТ, или обязательными требованиями

РЕШЕНИЕ О СНОСЕ самовольной постройки **ЛИБО РЕШЕНИЕ** о ее **приведении в соответствие с установленными требова**

ПРИНИМАЕТСЯ СУДОМ либо в случаях, предусмотренных пунктом 4

ст.222 - **органом местного самоуправления** поселения, городского округа

Когда ОМСУ могут принять решение - часть 4 ст.222

(1) РЕШЕНИЕ О СНОСЕ (без суда) самовольной постройки в случаях:

- если она создана на земельном участке, на который **ОТСУТСТВУЮТ правоустанавливающие документы,**
- либо вид разрешенного использования ЗУ не допускает строительства на нем такого объекта и который расположен **В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ;**

(2) РЕШЕНИЕ О ПРИВЕДЕНИИ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ В СООТВЕТСТВИЕ С УСТАНОВЛЕННЫМИ ТРЕБОВАНИЯМИ в случаях:

- если она создана на земельном участке, ВРИ которого не допускает строительства на нем такого объекта, и **данная постройка РАСПОЛОЖЕНА В ГРАНИЦАХ ЗОНЫ** с особыми условиями использования территории при условии, что режим указанной зоны не допускает строительства такого объекта
- либо в случае, если в отношении самовольной постройки **ОТСУТСТВУЕТ РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО,** при условии, что необходимость наличия разрешения на строительство установлена в соответствии с законодательством на дату начала строительства такого объекта.

Запреты для ОМСУ - м.б. только решение суда

- Ч. 4 ст. 222: ОМСУ вправе принимать решения **ТОЛЬКО ПО ОБЪЕКТАМ**, расположенным **НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ**, находящиеся в государственной или муниципальной собственности

*(для построек на ЗУ в частной собственности - **только СУД**)*

Ст. 22 ФЗ «О введении в действие части 1 Гражданского кодекса РФ»:

ОМСУ НЕ ВПРАВЕ принимать решения

(как о сносе, так и о привидении в соответствие с параметрами) :

- по самовольным постройкам, относящимся к имуществу **РЕЛИГИОЗНОГО назначения**. Их использование религиозными организациями допускается **до 2030 года (!!!)**
- *(Нет документов на ЗУ до 2001г.)* в связи с **отсутствием правоустанавливающих документов на ЗУ** в отношении здания, сооружения или другого строения, **созданных до дня вступления в силу Земельного кодекса РФ**;
- *(нет разрешения на строительство – до 98 года)* в связи с **отсутствием разрешения на строительство** в отношении здания, сооружения или другого строения, созданных **до 14 мая 1998 года**

Запреты для омсу

Решение ОмСУ

(как о сносе, так и о приведении в соответствие с параметрами)

НЕ МОЖЕТ БЫТЬ ПРИНЯТО В ОТНОШЕНИИ ИЖС, построенных на ЗУ, **предназначенных для ИЖС** или **расположенных в границах населенных пунктов** и предназначенных для ведения **ЛПХ**, и в отношении жилых домов и жилых строений, созданных соответственно **на дачных и садовых** земельных участках, **при наличии одновременно СЛЕДУЮЩИХ УСЛОВИЙ**:

- 1) права на эти объекты уже зарегистрированы до 1 сентября 2018 года;
- 2) параметры этих объектов соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, установленным ПЗЗ, и (или) законом;
- 3) эти объекты расположены на земельных участках, принадлежащих на законном основании собственникам этих объектов.

Если хоть одно из этих условий НЕ ВЫПОЛНЕНО, то ОмСУ могут принять решение о сносе или о приведении в соответствие с параметрами

сроки

При принятии ОМСУ решения устанавливает срок или сноса или приведения в соответствие с параметрами

СРОК сноса:	Не менее чем <u>3 месяцев</u> и более чем 12 месяцев
СРОК для приведения в соответствие +++++	Не менее чем <u>6 месяцев</u> и не более чем 3 года +++++

Органы местного самоуправления в любом случае **Не Вправе** принимать **решение о сносе** самовольной постройки **либо решение** о ее приведении в соответствие с установленными требованиями в *отношении* объекта недвижимого имущества, **право собственности на который зарегистрировано в ЕГРН** (норма второй раз произнесена) **или признано судом**

Последствия приведения в соответствие

- Лицо, в собственности, ПНВ, П(Б)П которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, и которое выполнило требование о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями, **Приобретает Право Собственности** на такое здание, сооружение или другое строение.
- !!! Лицо, **во временное владение и пользование (???)** которому в целях строительства предоставлен земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором возведена или создана самовольная постройка, **Приобретает Право Собственности На Такие Здание**, сооружение или другое строение в случае выполнения им требования о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями, если это не противоречит закону или договору.

Уведомление о выявлении самовольной постройки

- **Статьи 71 и 72 Земельного кодекса:** ч.10.1 – Если по результатам гос. Зем. Надзора **выявлен факт размещения ОКС на земельном участке**, на котором не допускается размещение такого объекта в соответствии с разрешенным использованием и (или) установленными ограничениями использования земельных участков

то в срок не позднее 5 рабочих дней нужно направить в ОМСУ поселения или ГО **УВЕДОМЛЕНИЕ О ВЫЯВЛЕНИИ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ**

- **Статья 33 ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»** Ч.6 Если в рамках проверки использования и охраны ООПТ- уведомление

- **Статья 11 ФЗ «Об объектах культурного наследия...»** ч. 9: Если в рамках осуществления гос. надзора в области охраны объектов культурного наследия- уведомление

- **Статья 96 Лесного кодекса** ч.7: Если в рамках осуществления гос. Лесного надзора- уведомление

- **Статья 54 Градостроительного кодекса** ч.6.2: Если в рамках осуществления гос. строительного надзора- уведомление

Прикладывается перечень документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки, устанавливается в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности

Запреты после получения уведомления

Со дня поступления в ОМСУ **УВЕДОМЛЕНИЯ О ВЫЯВЛЕНИИ**
самовольной постройки :

- ✓ **статья 33 ч.7. НЕ ДОПУСКАЕТСЯ внесение в Правила Землепользования И Застройки изменений**, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, **ВРИ, предельных параметров разрешенного строительства**, реконструкции ОКС, которым будут соответствовать ВРИ и параметры такой постройки...
- ✓ **статья 39 ч.11¹. НЕ ДОПУСКАЕТСЯ предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования**
- ✓ **статья 40 ч. 6.1: НЕ ДОПУСКАЕТСЯ предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС в отношении земельного участка**

(!!!) **ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ СЛУЧАЕВ**, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления тому, от кого поступило данное уведомление, **направлено УВЕДОМЛЕНИЕ о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается** либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых

Строительный надзор

Постановление Правительства РФ от 25 октября 2017 г. N 1294

С 1 января 2018 года

При организации регионального строительного надзора применяется риск-ориентированный подход

• Строящиеся, реконструируемые ОКС подлежат отнесению к определенным КАТЕГОРИЯМ РИСКА после поступления извещения о начале работ на объекте.

а) для категории **ВЫСОКОГО** риска - не более 12 проверок (+2+10=**24**);

б) для категории **ЗНАЧИТЕЛЬНОГО** риска - не более 10 проверок (+2+8=**20**);

в) для категории **УМЕРЕННОГО** риска - не более 7 проверок (+2+5=**14**).

□ Количество проверок за период строительства, реконструкции ОКС может **быть увеличено не более чем на 2 проверки** в случаях:

а) строительства, реконструкции ОКС в условиях стесненной городской застройки;

б) строительства, реконструкции ОКС в сложных инженерно-геологических условиях;

в) строительства, реконструкции ОКС, общая площадь которого превышает 20 000 кв. метров.

□ Количество проверок **м.б. увеличено** в отношении ОКС высокого риска - **до 24**; значительного риска - **до 20**, умеренного риска, - **до 14 проверок** в случаях:

а) привлечения лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию ОКС, в течение 1 календарного года 3 и более раза к административной ответственности;

б) нарушения сроков строительства, реконструкции ОКС, предусмотренных

Строительный надзор

□ КРИТЕРИИ

- **высокий риск** (12-24) - общественные здания и сооружения, многоквартирные жилые дома, путепроводы, тоннели, мосты и эстакады, а также ОКС с пролетом от 20 до 100 метров;
- **значительный риск** (10-20)- производственные здания;
- **умеренный риск** (7-14) – ОКС, не указанные выше.

□ Ведется **реестр ОКС**, в отношении строительства, реконструкции которых осуществляется региональный строительный надзор, и размещается информация **В ИНТЕРНЕТЕ**:

а) наименование, адрес и этап строительства, реконструкции строящегося, реконструируемого объекта капитального строительства;

б) реквизиты (дата и номер) разрешения на строительство;

в) полное наименование юридического лица, фамилия, имя и отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя - застройщика;

г) категория риска объекта капитального строительства.

Реестр ОКС Ленинградской области, в отношении строительства, реконструкции которых осуществляется региональный гос. строительный надзор с применением риск-ориентированного подхода 110 шт.
<http://www.expert.lenobl.ru/about/direction/strnadz>

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства, этап строительства, реконструкции строящегося, реконструируемого объекта капитального строительства	Адрес объекта капитального строительства	Полное наименование юридического лица, фамилия, имя и отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя – застройщика	Реквизиты (дата и номер) разрешения на строительство	Категория риска строящегося, реконструируемого объекта капитального строительства
1	Производственно-складской комплекс цехов доработки и упаковки опор. Первый этап строительства: "Цех окраски и упаковки опор освещения"	Ленинградская область, Тосненский район , г.п. Красный Бор, ул. Промышленная, д. 12	Общество с ограниченной ответственностью "Мегаполис"	№47-RU47517101-001К-2018 от 10.01.2018	Значительный риск
2	Производственно-складской комплекс	Ленинградская область, Тосненский район , д. Федоровское, ул. Шоссейная, дом 2 С, пом. 1Н	Общество с ограниченной ответственностью "Мебельный цех"	№47-RU47517305-124К-2017 от 26.12.2017	Значительный риск
3	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	Ленинградская область, Ломоносовский район , Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, участок 10 (к. №47:14:0504001:129)	Общество с ограниченной ответственностью "СТ-Новоселье"	№47-RU47511103-119К-2017 от 18.12.2017	Высокий риск
4	Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями обслуживания, подземными и надземными автостоянками 1 этап строительства	Ленинградская область, Всеволожский район , земли СОАЗТ "Ручьи", к. №47:07:0722001:70	Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестКапитал"	№47-RU47517307-103К-2017 от 17.11.2017	Высокий риск
5	Производственно-складской комплекс пищевого производства	Ленинградская область, Всеволожский район, пос. им. Свердлова, 1 микрорайон, уч №15/4	Общество с ограниченной ответственностью "ОРИМИ"	№47-RU47504106-002К-2018от 10.01.2018	Значительный риск
6	Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенными автостоянками	Ленинградская область, Всеволожский район, массив Кудрово, участок 2, квартал 6 (уч. 6-3), кадастровый №47:07:1044001:503	Общество с ограниченной ответственностью «Инвестторг 6-3»	№ 47-RU 47504303-157К-20 17 от 25.11.2016	Высокий риск

Строительный надзор – последние изменения ст. 54

В отношении каких объектов осуществляется стройнадзор ?

БЫЛО - Все строящиеся ОКС, КРОМЕ – не осуществляется:

- **ИЖС**; блокированные жилые дома с кол-ом этажей не более 3, состоящие не более чем 10 блоков; МКД с кол-ом этажей не более 3;
- отдельно стоящие ОКС с количеством этажей не более 2, общая площадь которых не более чем 1500 кв. м. и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;
- отдельно стоящие ОКС с количеством этажей не более 2, общая площадь которых составляет не более чем 1500 кв.м, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон
- буровые скважины....

Статья 54 дополнена новой частью 1.1

ТЕПЕРЬ: При строительстве **ВСЕХ** объектов, «прямо» не **подпадающих** под обязательность проведения строительного надзора и «**при наличии оснований** или **при обращении** граждан, омсу....» о нарушении при строительстве установленных ПЗЗ, ДПТ предельных параметров разрешенного строительства или обязательных требований **стройнадзор осуществляется в форме выездной проверки**

Строительный надзор

Предметом государственного строительного надзора в отношении дополнительных объектов являются **проверка наличия разрешения на строительство и соответствия** ОКС требованиям, указанным в разрешении на строительство, а если для строительства или реконструкции ОКС не требуется выдача разрешения на строительство (ИЖС), **Проверка соответствия параметров объектов капитального строительства предельным параметрам разрешенного строительства**

если по результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора **выявлены факты нарушений**

в срок не позднее 5 рабочих дней со дня окончания проверки направляет в орган местного самоуправления поселения,

городского округа **уведомление о выявлении самовольной постройки** с приложением документов, подтверждающих соответствующий факт

СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ

Статья 53 (строительный контроль) Грк дополнена **новой частью 7.1:**

После завершения строительства, реконструкции объекта капитального строительства **ПОДПИСЫВАЕТСЯ АКТ**, **подтверждающий соответствие параметров** построенного, реконструированного объекта капитального строительства **Требованиям Проектной Документации**

КЕМ??? лицом, **осуществляющим строительство** (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда, **а также лицом, осуществляющим строительный контроль**

За Исклчением случаев осуществления строительства, реконструкции **объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов.**

ПРИ ЭТОМ из перечня документов в статье 55 (раз.на ввод объекта в эксп.) ИСКЛЮЧИЛИ п.5: документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного ОКС **требованиям технических**