В каком случае самовольная постройка подлежит сносу

Правовое регулирование правоотношений, связанных с возведением незаконных построек, осуществляется в соответствии с Гражданским и Градостроительным кодексами Российской Федерации.

Согласно п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное 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.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки (пункт 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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:

- законность предоставления земельного участка, на котором осуществляется строительство;
- незаконная постройка соответствует установленным требованиям;
- если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Как отмечено в пункте 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 от 29.04.2010 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров связанных с защитой права собственности и других вещных прав», иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении факта того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае требуется установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, при несоблюдении указанных условий по иску уполномоченного органа самовольная постройка подлежит сносу. В ином случае, т.е., в том числе и при условии, что построенный объект не представляет угрозу жизни и здоровью, а также не нарушает права третьих лиц самовольно построенный объект может быть узаконен в судебном порядке.