

САМОВОЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Правовой статус самовольной постройки определен ст. 222 Гражданского кодекса РФ. Анализируя законодательство, можно отметить, что понятие «самовольное строительство» отнесено не к способу приобретения права собственности, а к виду правонарушений, ответственность за которое предусмотрена различными отраслями права. Пункт 2 ст. 222 ГК РФ формулирует правовые последствия совершения этого правонарушения следующим образом: «Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё право собственности, оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим её лицом, либо за его счет».

Признание права собственности и последующая регистрация своего права на самовольно возведенный, либо самовольно реконструированный объект недвижимого имущества единственным собственником, как самого объекта, так и земельного участка, на котором он расположен, можно назвать одним из не самых сложных способов приобретения права, что нельзя сказать о ситуации, когда реконструированный объект находится в собственности нескольких лиц.

Особенно распространена данная ситуация среди собственников жилых помещений, желающих самостоятельно, в целях улучшения своих жилищных условий, реконструировать принадлежащее им помещения. Совершая пристрой к помещению которым они пользуются, собственники тем самым увеличивают размер, как общей площади своего помещения, так и общей площади всего объекта недвижимого имущества. В связи с этим изменяется величина доли лица, совершившего пристрой.

С такими ситуациями сотрудники Росреестра сталкиваются довольно часто. Например, обращается заявитель за государственной регистрацией права общей долевой собственности на $\frac{1}{2}$ долю жилого дома общей площадью 80 кв.м. на основании Свидетельства о праве на наследство. Согласно сведений кадастрового учета жилой дом имеет площадь 110 кв.м. То есть соседи пристроили к помещению, которым они пользуются, ещё 30 кв.м, изменив таким образом конструктивные характеристики всего объекта. При этом если первоначально собственники пользовались равными площадями, то теперь это соотношение изменилось, а значит изменились и размеры доли в праве общей долевой собственности. И пока не будет узаконен либо, снесён пристрой, возведенный незаконно соседом, заявитель не сможет подтвердить свое право и распорядиться этим имуществом. Как заинтересованное лицо он может обратиться в суд для того, чтобы обязать соседа признать право на измененный объект и перераспределить принадлежащие им доли, либо обязать его привести объект в первоначальное состояние.

Подводя итог, можно сказать: возводя самовольный пристрой или позволяя это сделать своим соседям, участники долевой собственности тем

самым загоняют себя в правовую ловушку – невозможность каким-либо образом распоряжаться принадлежащим им объектом. Если Вы все-таки возвели или реконструировали объект недвижимого имущества с нарушением норм действующего законодательства, поспешите обратиться в судебные органы для признания вашего права на такой объект.

О.В. Леонова

*Главный специалист–эксперт, госрегистратор
Тальменского отдела Управления Росреестра
по Алтайскому краю*