**Обзор изменений, внесенных в статью 222 Гражданского кодекса Российской Федерации**

С 4 августа 2018 года вступили в силу изменения, внесенные в ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Законодатель уточнил определение самовольной постройки, а также указал, какие строения не могут быть отнесены к самовольным.

Так, 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 в отношении принадлежащего ему земельного участка.

Нововведением является также и указание на недопустимость использования самовольной постройки, а не только отсутствие прав на распоряжение ею.

Также как и ранее, по общему правилу самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет. Теперь законодатель в качестве еще одного способа разрешения данного вопроса предусмотрел возможность привести самовольную постройку в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом.

Решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями принимается судом либо в случаях, предусмотренных [пунктом 4](consultantplus://offline/ref=A69F658637BAFA499F33705ECE803FE3266B371F7D7A551921FB7F5257821AF42018093D76D27FI0jDH) ст.222 ГК РФ, органом местного самоуправления поселения, городского округа (муниципального района при условии нахождения самовольной постройки на межселенной территории).

Признание права собственности на самовольную постройку может быть осуществлено в судебном порядке при соблюдении требований, указанных в п.3 ст.222 ГК РФ.

Кроме того, приобрести право собственности на самовольную постройку теперь может лицо, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, и которое выполнило требование о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями.

В случае выполнения требования о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями, если это не противоречит закону или договору, приобрести право собственности на самовольную постройку может также 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.

Существенные изменения коснулись порядка принятия органами местного самоуправления решения о сносе самовольной постройки в административном порядке.

Принять такое решение орган местного самоуправления вправе в только случае, если самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, в отношении которого отсутствуют правоустанавливающие документы и необходимость их наличия установлена в соответствии с законодательством на дату начала строительства такого объекта, либо самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта и который расположен в границах территории общего пользования.

В случае если самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, вид разрешенного использования 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 границы указанной зоны, необходимость наличия этого разрешения установлены в соответствии с законодательством на дату начала строительства такого объекта, предусмотрено право органа местного самоуправления принять одно из двух решений: о сносе самовольной постройки или о ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

Срок для сноса самовольной постройки не может составлять менее чем 3 месяца и более чем 12 месяцев, срок для приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями не может составлять менее чем 6 месяцев и более чем 3 года.

Введение такого способа воздействия на лицо, которое возвело самовольную постройку, как приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями расширяет возможности органов местного самоуправления.

Вместе с тем законодателем прямо предусмотрено, что решения как о сносе, так и о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями, не могут быть приняты органами местного самоуправления в отношении самовольных построек, возведенных или созданных на земельных участках, не находящихся в государственной или муниципальной собственности, кроме случаев, если сохранение таких построек создает угрозу жизни и здоровью граждан.

При этом органы местного самоуправления в любом случае не вправе принимать решение о сносе самовольной постройки либо решение ее приведении в соответствие с установленными требованиями в отношении объекта недвижимого имущества, право собственности на который зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости или признано судом в соответствии с п.3 ст.222 ГК РФ либо в отношении которого ранее судом принято решение об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки, или в отношении многоквартирного дома, жилого дома или садового дома.