

РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
КОМСОМОЛЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ТУКАЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«19» апреля 2024 г.

п. Комсомолец

№ 08

Об утверждении порядка принятия решений о сносе самовольных построек или приведении их в соответствие с установленными требованиями, а также осуществление сноса самовольных построек на территории Комсомольского сельского поселения Тукаевского муниципального района

В целях обеспечения принятий решений о сносе самовольных построек или приведении их в соответствие с установленными требованиями, а также осуществление сноса самовольных построек на территории Комсомольского сельского поселения Тукаевского муниципального района Республики Татарстан, в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2023г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, руководствуясь Уставом Комсомольского сельского поселения Тукаевского муниципального района Республики Татарстан, Исполнительный комитет Комсомольского сельского поселения

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый порядок принятия решений о сносе самовольных построек или приведении их в соответствие с установленными требованиями, а также осуществление сноса самовольных построек на территории Комсомольского сельского поселения Тукаевского муниципального района.
2. Разместить настоящее постановление на информационных стендах сельского поселения, на официальном портале правовой информации Республики Татарстан (pravo.tatarstan.ru) и на сайте Тукаевского муниципального района (tukay.tatarstan.ru).
3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.



О.В. Сурова

ПОРЯДОК

принятия решений о сносе самовольных построек или приведение их в соответствие с установленными требованиями, а также осуществление сноса самовольных построек на территории Комсомольского сельского поселения Тукаевского муниципального района

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработан в целях обеспечения принятия решения о сносе самовольной постройки или приведения ее в соответствие с установленными требованиями, а также осуществление сноса самовольной постройки на территории Комсомольского сельского поселения.

1.2. Самовольная постройка – это 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 или 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.

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.

1.3. Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законами (далее – установленные требования), осуществляющим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, представлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных п. 3 ст. 222 ГК РФ, и случаев, если снос самовольной постройки или приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с настоящим Порядком.

1.4. Снос самовольных построек или их приведение в соответствие с установленными требованиями в принудительном порядке осуществляется на основании решения суда или решения Исполнительного комитета Комсомольского сельского поселения, принимаемого в соответствии со ст. 222 ГК РФ.

2. Порядок принятия решений о сносе самовольных построек или их приведение в соответствие с установленными требованиями

2.1. Рассмотрение уведомления о выявлении самовольной постройки и документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки, поступивших в Исполнительный комитет Комсомольского сельского поселения (далее Исполком) в порядке части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляет уполномоченный специалист Исполкома Комсомольского сельского поселения (далее – уполномоченный специалист).

2.2. В течение двенадцати рабочих дней со дня получения Исполкомом уведомления о выявлении самовольной постройки и документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки, уполномоченный специалист в рамках проведения их проверки:

- осуществляет внешний осмотр и фиксирует на фото с указанием даты съемки земельный участок с расположенным на нем объектом, обладающим признаками самовольной постройки (далее - объект);

- составляет акт осмотра объекта;

- осуществляет в отношении земельного участка и расположенного на нем объекта сбор следующих документов и сведений:

- о правообладателе земельного участка и целях предоставления земельного участка;

- о необходимости получения разрешения на строительство;

- о наличии разрешения на строительство (реконструкцию) объекта и акта ввода объекта в эксплуатацию в случае, если такое разрешение или акт требуются;

- о правообладателе (застройщике) объекта;

- о расположении объекта относительно зон с особыми условиями использования территории или территории общего пользования;

- о соответствии объекта виду разрешенного использования земельного участка.

2.3. По результатам проведения проверки уведомления о выявлении самовольной постройки и документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки, уполномоченный специалист в течение трех рабочих дней рассматривает имеющиеся материалы и составляет заключение с указанием каждого проверенного объекта, а также предлагаемых к совершению Исполкомом действий в соответствии с частью 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Заключение подписывается главой Комсомольского сельского поселения. К заключению приобщаются материалы фотосъемки и документы, полученные в результате проверки.

2.4. На основании сведений, содержащихся в заключении, уполномоченный специалист обеспечивает совершение Исполкомом действий в соответствии с пунктом 2.8 Порядка.

2.5. Основанием для принятия решения о сносе самовольной постройки либо решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями является поступление в Исполком уведомления о выявлении самовольной постройки и документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки.

2.6. Уведомления о выявленной самовольной постройке могут направить:

- исполнительные органы государственной власти, уполномоченные на осуществление:

- государственного строительного надзора;

- государственного земельного надзора;

- государственного надзора в области использования и охраны водных объектов;

- государственного надзора в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий;

- государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия;

– государственного лесного надзора (лесной охраны), подведомственные им государственные учреждения;

– должностные лица государственных учреждений, осуществляющих управление особо охраняемыми природными территориями федерального и регионального значения, являющиеся государственными инспекторами в области охраны окружающей среды;

– органы местного самоуправления, осуществляющие муниципальный земельный контроль или муниципальный контроль в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий.

2.7. Форма уведомления о выявлении самовольной постройки, а также перечень документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

2.8. Исполком в срок, не превышающий двадцати рабочих дней со дня поступления уведомления и документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки, предусмотренных пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, совершает одно из следующих действий:

1) принимает решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствии с установленными требованиями в случаях, предусмотренных пунктом 4 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации;

2) обращается в суд с иском о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствии с установленными требованиями;

3) направляет, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, уведомление о том, что наличие признаков самостоятельной постройки не усматривается, в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, от которых поступило уведомление о выявлении самовольной постройки.

2.9. Исполком принимает в порядке, установленном п. 4 ст. 222 ГК РФ:

1) решение о сносе самовольной постройки в случаях:

– 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;

– 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;

2) решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствии с установленными требованиями в случаях:

– 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;

– 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.

Срок для сноса самовольной постройки устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять менее чем три месяца и более чем двенадцать месяцев, срок для приведения самовольной постройки в соответствие с

установленными требованиями устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять менее чем шесть месяцев и более чем три года.

2.10. Решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных пунктом 4 статьи 222 ГК РФ, принимаются Исполкомом путем издания правового акта в форме постановления.

3. Ограничение прав на принятие решения о сносе самовольной постройки

3.1. Исполком не вправе принимать решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в случае, если:

3.1.1. В период рассмотрения заявления о предоставлении земельного участка, на котором расположен используемый для проживания жилой дом, в соответствии со статьей 3.8 Федерального закона от 25 октября 2001 года №137-ФЗ.

3.1.2. Самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, не находящемся в государственной или муниципальной собственности, кроме случаев, если сохранение таких построек создает угрозу жизни и здоровью граждан.

3.1.3. Право собственности на объект недвижимости зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

3.1.4. Право собственности на объект недвижимости признано судом в соответствии с пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации либо в отношении него ранее судом принято решение об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки.

3.1.5. Самовольной постройкой является многоквартирный дом, жилой дом или садовый дом.

3.1.6. Жилой дом или жилое строение созданы соответственно на дачном или садовом земельных участках до 01.01.2019 года.

3.1.7. Самовольные постройки относятся в соответствии с федеральным законом к имуществу религиозного назначения, а также предназначены для обслуживания имущества религиозного назначения и (или) образующие с ним единый монастырский, храмовый или иной культовый комплекс. Понятие «имущество религиозного назначения» используется в значении, указанном в пункте 1 статьи 2 Федерального закона от 30.10.2010 № 327-ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

В соответствии со статьей 22 Федерального закона от 30.11.1994 №52-ФЗ религиозные организации вправе использовать самовольные постройки в случае соответствия таких построек требованиям, установленным Правительством Российской Федерации. В случае, если такие самовольные постройки не отвечают указанным требованиям, их использование религиозными организациями допускается до 2030 года.

3.1.8. Отсутствуют правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором созданы здание, сооружение или другое строение до дня вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации.

3.1.9. Отсутствует разрешение на строительство на здание, сооружение или другое строение, созданные до 14.05.1998 года.

3.2. В случаях, предусмотренных пунктами 3.1.1 – 3.1.8 пункта 3.1 настоящего Порядка, решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями может быть принято только судом.

3.3. Решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями не может быть принято в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации в отношении объектов индивидуального жилищного строительства, построенных на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства

или расположенных в границах населенных пунктов и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, 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, жилые дома, жилые строения зарегистрированы до 01 сентября 2018 года;

2) параметры этих объектов, жилых домов, жилых строений соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, и (или) предельными параметрами таких объектов, жилых домов, жилых строений, установленным федеральным законом;

3) эти объекты, жилые дома, жилые строения расположены на земельных участках, принадлежащих на праве собственности или на ином законном основании собственникам этих объектов, жилых домов, жилых строений.

3.4. Положения пункта 3.3 настоящего раздела применяются также в случае перехода прав на объекты индивидуального жилищного строительства, построенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства или расположенных в границах населенных пунктов и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, жилые дома и жилые строения, созданные соответственно на дачных и садовых земельных участках, после 01.09.2018 года.

4. Организация работы по сносу самовольных построек или их приведению в соответствие с установленными требованиями на основании решения органа местного самоуправления

4.1. Организация работы по сносу самовольных построек или их приведению в соответствие с установленными требованиями осуществляется на основании постановления.

4.2. Срок для добровольного сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями определяется принятым постановлением.

4.3. В течение семи рабочих дней со дня принятия решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями уполномоченный специалист Исполкома направляет копию соответствующего решения лицу, осуществившему самовольную постройку, а при отсутствии у органа местного самоуправления сведений о таком лице правообладателю земельного участка, на котором создана или возведена самовольная постройка.

По истечении срока сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями, указанного в постановлении, уполномоченный специалист осуществляет осмотр места расположения самовольной постройки с целью установления факта исполнения постановления с составлением акта осмотра.

4.4. В случае, если лица, указанные в п. 4.3. настоящего Порядка, не были выявлены, Исполком в течение семи рабочих дней со дня принятия соответствующего решения:

1) обеспечивает обнародование в порядке, установленном Уставом Комсомольского сельского поселения, по месту нахождения земельного участка сообщения о планируемых сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями;

2) обеспечивает размещение на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сообщения о планируемых сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями;

3) обеспечивает размещение на информационном щите в границах земельного участка, на котором создана или возведена самовольная постройка, сообщения о

планируемых сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

4.5. Снос самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями осуществляет лицо, которое создало или возвело самовольную постройку, а при отсутствии сведений о таком лице правообладатель земельного участка, на котором создана или возведена самовольная постройка, в срок, установленный соответствующим решением суда или органа местного самоуправления.

4.6. В случае, если в установленный срок лицами, указанными в п.4.5 настоящего Порядка, не выполнены обязанности, предусмотренные п. 4.9 настоящего Порядка, при переходе прав на земельный участок обязательство по сносу самовольной постройки или ее приведению в соответствие с установленными требованиями в сроки, установленные в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, переходит к новому правообладателю земельного участка.

4.7. В случае, если принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, лица, указанные в п. 4.5 настоящего Порядка, а в случаях, предусмотренных пунктами 3.6 и 4.11 настоящего Порядка, соответственно новый правообладатель земельного участка, Исполком по своему выбору осуществляют снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями.

4.8. Снос самовольной постройки осуществляется в соответствии со статьями 55.30 55.31 Градостроительного кодекса РФ. Приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями осуществляется путем ее реконструкции в порядке, установленном главой 6 Градостроительного кодекса РФ.

4.9. Лица, указанные в п.4.5 Порядка обязаны:

1) осуществить снос самовольной постройки в случае, если принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, установленный указанным решением;

2) осуществить снос самовольной постройки либо представить в Исполком по месту нахождения самовольной постройки утвержденную проектную документацию, предусматривающую реконструкцию самовольной постройки в целях приведения ее в соответствие с установленными требованиями при условии, что принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, установленный указанным решением для сноса самовольной постройки;

3) осуществить приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями в случае, если принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, установленный указанным решением для приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями. При этом необходимо, чтобы в срок, предусмотренный подпунктом 2 настоящего пункта, такие лица представили в Исполком по месту нахождения самовольной постройки утвержденную проектную документацию, предусматривающую реконструкцию самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

4.10. В случае, если указанными в п. 4.5. Порядка лицами в установленные сроки не выполнены обязанности, предусмотренные п. 4.9 Порядка, Исполком выполняет одно из следующих действий:

1) направляет в течение семи рабочих дней со дня истечения срока, предусмотренного п. 4.9 Порядка для выполнения соответствующей обязанности, уведомление об этом в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, при условии, что самовольная постройка создана или возведена на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности;

2) обращается в течение шести месяцев со дня истечения срока, предусмотренного п. 3.9 Порядка для выполнения соответствующей обязанности, в суд с требованием об изъятии земельного участка и о его продаже с публичных торгов при условии, что самовольная постройка создана или возведена на земельном участке, находящемся в частной собственности, за исключением случая, предусмотренного подпунктом 3 пункта 3.11 Порядка;

3) обращается в течение шести месяцев со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 4.9 Порядка для выполнения соответствующей обязанности, в суд с требованием об изъятии земельного участка и о его передаче в государственную или муниципальную собственность при условии, что самовольная постройка создана или возведена на земельном участке, находящемся в частной собственности, и такой земельный участок расположен в границах территории общего пользования, за исключением случая, предусмотренного подпунктом 3 пункта 4.11 Порядка.

4.11. Снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется Исполкомом в следующих случаях:

1) в течение двух месяцев со дня размещения на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сообщения о планируемых сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями лица, указанные в п. 4.5 Порядка, не были выявлены;

2) в течение шести месяцев со дня истечения срока, установленного решением суда или Исполкомом о сносе самовольной постройки либо решением суда или Исполкомом о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, лица, указанные в п. 4.5 Порядка, не выполняли соответствующие обязанности, предусмотренные п. 4.9 Порядка, и земельный участок, на котором создана или возведена самовольная постройка, не предоставлен иному лицу в пользование и (или) владение либо по результатам публичных торгов не приобретен иным лицом;

3) в срок, установленный решением суда или Исполкомом о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, лицами, указанными в п.4.5 Порядка, не выполнены соответствующие обязанности, предусмотренные п. 4.9 Порядка, при условии, что самовольная постройка создана или возведена на неделимом земельном участке, на котором также расположены объекты капитального строительства, не являющиеся самовольными постройками.

4.12. В течение двух месяцев со дня истечения сроков, указанных соответственно в подпунктах 1-3 п. 4.11 Порядка, Исполком обязан принять решение об осуществлении сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями с указанием сроков сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями.

4.13. В случаях, предусмотренных подпунктами 2 и 3 п. 4.11 Порядка, Исполком, осуществивший снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями, вправе требовать возмещения расходов на выполнение работ по сносу самовольной постройки или ее приведению в соответствие с установленными требованиями от лиц, указанных в п. 4.5 Порядка, за исключением случая, если в соответствии с федеральным законом орган местного самоуправления имеет право на возмещение за счет казны Российской Федерации расходов местного бюджета на выполнение работ по сносу самовольной постройки или ее приведению в соответствие с установленными требованиями.