Ответственность за незаконное строительство жилого дома.

Жилой дом считается построенным незаконно, если он возведен (создан) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо дом возведен (создан) без необходимых на то 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 (создания) жилого дома и являются действующими на дату выявления самовольной постройки (п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса РФ).

Получение разрешения на строительство в целях строительства жилого строения на садовом земельном участке не требуется.

В настоящее время также не требуется получение разрешения для строительства (реконструкции) объектов индивидуального жилищного строительства. Однако для этого необходимо направить уведомление о планируемом строительстве (реконструкции) в уполномоченные органы. При этом жилой дом должен соответствовать установленным предельным параметрам разрешенного строительства.

За незаконное строительство жилого дома предусмотрена гражданско-правовая и административная ответственность.

Незаконно возведенный жилой дом подлежит сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями построившим его лицом или за его счет, а при отсутствии сведений о таком лице - правообладателем земельного участка, на котором возведен жилой дом (или за его счет), кроме следующих случаев (п. п. 2, 3 ст. 222 Гражданского кодекса РФ):

- право собственности на него признано в установленном законом порядке;

- снос жилого дома или приведение его в соответствие с установленными требованиями осуществляются в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Кроме того, в случае невыполнения обязанности по сносу незаконно построенного жилого дома или приведению его в соответствие с установленными требованиями земельный участок, на котором возведен такой дом, может быть изъят у собственника.

За строительство жилого дома на земельном участке при отсутствии прав на него предусмотрена административная ответственность по ст. 7.1 Кодекса об административных правонарушениях РФ, влекущая наложение административного штрафа в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, в случае, если она определена, либо при ее отсутствии административный штраф в размере от пяти тысяч до десяти тысяч руб.

 В случае, если незаконное строительство жилого дома нарушает права и законные интересы других граждан, они вправе:

- обратиться в суд с исковым заявлением о сносе самовольной постройки за счет средств лица, возводившего жилой дом, при наличии нарушений иных граждан( в том числе собственников смежных земельных участков);

- обратиться с жалобой в администрацию муниципального образования, прокуратуру.