**Что должны знать застройщики, осуществляющие строительство без разрешительных документов.**

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

Для получения разрешения на строительство застройщик обращается с заявлением на имя главного архитектора города – председателя комитета по градостроительству и архитектуре Ю.С. Забазнова в МАУ «МФЦ», по адресу: г.Волгодонск, ул.Морская, 62. К заявлению прилагаются копии документов, указанных в ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

При получении разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства, заявитель обязан разработать градостроительный план земельного участка и представить разбивочный чертеж, который должен соответствовать требованиям градостроительного плана.

В противном случае строительство объектов капитального строительства является самовольным строительством. В соответствии со ст.222 Гражданского кодекса РФ:

«1. Самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

2. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности, не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

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, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан».

Самовольно построенные объекты в большинстве случаев нарушают законодательство о градостроительной деятельности и являются причиной нарушения прав граждан и юридических лиц, собственников примыкающих земельных участков.

Кроме того, при выявлении таких объектов в ходе обследования территорий города Волгодонска, а также по обращениям граждан и юридических лиц незаконные действия застройщиков рассматриваются на комиссии по выявлению и пресечению самовольного строительства на территории муниципального образования «Город Волгодонск». В ходе рассмотрения нарушений градостроительного законодательства комиссия выносит решение:

- о проведении проверок органом государственного строительного надзора Ростовской области, который применяет меры административного воздействия к застройщикам;

- в случае нарушения норм градостроительного законодательства принимает решение о добровольном сносе объекта застройщиком либо формирует пакет документов для подачи искового заявления в суд о принудительном сносе объекта самовольного строительства.