

1. Упрощенный порядок приемки продлен до 01.01.2028

Указ от 13.01.2025 N 10 "Об изменении указов Президента Республики Беларусь" (далее - Указ N 10) на 3 года продлевает упрощенный порядок приемки в эксплуатацию одноквартирных жилых домов и нежилых построек, возведенных или реконструированных гражданами без разрешений и проектной документации (за исключением расположенных в Минске). Вступил в силу с 16.01.2025.

Под объектами строительства понимаются:

- одноквартирные жилые дома;
- нежилые капитальные постройки 5-го класса сложности на придомовой территории (преамбула к Указу N 253 в нов. ред.).

При этом они должны располагаться на земельном участке, который предоставлен для строительства и (или) обслуживания одноквартирных жилых домов и право на который возникло у гражданина до 01.09.2022.

Обратите внимание!

Указ N 253 не распространяется, например, на блокированные жилые дома, квартиры в них; нежилые капитальные постройки, расположенные на земельных участках для них; одноквартирные жилые дома на земельных участках, право на которые возникли после 01.09.2022.

Однако граждане, которые приобрели право на земельный участок после 01.09.2022 в сельской местности (исключение - территории, прилегающие к областным центрам), могут воспользоваться послаблениями ст.82 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности. Он дает право физлицам возводить или реконструировать одноквартирные жилые дома или хозпостройки 5-го класса сложности без разработки проектной документации и получения разрешений, а также без последующей их приемки.

2. Штрафа за самовольное строительство при упрощенной приемке не будет

Самовольным строительством считается возведение, реконструкция, модернизация, реставрация, капитальный ремонт объекта строительства, его части, если оно осуществлено, в том числе без получения разрешений или без проектной документации и (или) с нарушением требований, установленных разрешительной документацией на строительство, если иное не установлено Президентом (ст. 223 ГК).

Напомним, что за самовольное строительство для граждан предусмотрен штраф. Его размер составляет от 5 до 30 ББ (ст. 22.8 КоАП). Кроме того, гражданин не приобретает права собственности на самовольную постройку и не может пользоваться и распоряжаться ею, т.е. продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки (п. 2 ст. 223 ГК).

Поэтому, полагаем, владельцам самовольных построек стоит обратить особое внимание на предоставленную Указом N 10 возможность упрощенной легализации объектов до 01.01.2028, что позволит приобрести законные права на недвижимость и избежать значительных штрафов.

3. Порядок приемки и критерии оценки объектов

Обращаться нужно в службу «Одно окно» Берестовицкого районного исполнительного комитета.

Гражданину понадобится:

1) **заявление.** В заявлении указывается согласие на приемку совершенолетних граждан и участников общей долевой собственности, имеющих право на владение и использование домом и капитальными постройками. Подтверждается такое согласие их подписью на заявлении или иными способами

2) **ведомость технических характеристик** (за исключением случаев приемки в эксплуатацию инженерного оборудования (переоборудования) жилых и (или) нежилых помещений, а также нежилых построек без изменения их площади и (или) планировки) (п. 2 Указа N 10, подп. 9.3.4 п. 9.3 перечня административных процедур для граждан).

Процедура бесплатная, осуществляется не позднее месяца со дня подачи заявления (п. 29 Положения N 716, подп. 9.3.4 п. 9.3 перечня административных процедур для граждан).

Приемочная комиссия объектов строительства оценит по трем критериям:

1) соответствие 5-му классу сложности. К объектам 5-го класса сложности отнесут жилые дома до 7 м и архитектурной высотой

до 12 м; отдельно стоящие здания и сооружения сезонного, подсобного и вспомогательного назначения, навесы, хозяйственные постройки на приусадебных участках, если общая площадь не более 200 кв. м, высота не более 7 м, архитектурная высота не более 12 м (подп. 5.5.1, 5.5.2 СН 3.02.07-2020);

2) соблюдение требований к размещению в границах предоставленного земельного участка, а также соблюдение прав и законных интересов смежных землепользователей.

Обратите внимание!

Если объект строительства возведен с нарушением границ земельного участка, то в первую очередь необходимо привести их в соответствие с действительными.

3) соответствие готовности объекта к эксплуатации (подп. 1.4 п. 1 Указа N 253 в нов. ред.). Обязательно наличие электропроводки и системы отопления! Например, стены жилого дома должны быть оштукатурены, при этом отдельные виды работ, в том числе по внутренней и наружной отделке, могут быть не выполнены (покраска, оклейка обоями и пр.)

Результатом работы приемочной комиссии станет:

- акт приемки в эксплуатацию объектов строительства. Его председатель представит в местный исполнительный и распорядительный орган для утверждения, а последний выдаст гражданину

- мотивированное заключение о несоответствии объекта установленным критериям. В таком случае до 01.01.2028 гражданин может обратиться за приемкой в эксплуатацию повторно, если устранит изложенные в заключении несоответствия (подп. 1.6 п. 1 Указа N 253 в нов. ред.).

После выдачи акта гражданин сможет зарегистрировать возведенные (реконструированные) объекты в установленном порядке.

4. Где оформить

Обращаться нужно в службу «Одно окно» Берестовицкого районного исполнительного комитета по адресу: г.п. Большая Берестовица, пл. Ратушная, 1, каб.2

Понедельник, вторник, четверг, пятница:

8:00 – 17:00

Среда: 8:00 – 20:00


Суббота: 9:00 – 13:00

Воскресенье: Выходной

!

**ПОСТРОИЛИ —
НО НЕ ОФОРМИЛИ**

МОЖНО ЛИ УЗАКОНИТЬ?




**По закону это —
самовольное строительство**

Статья 223. Самовольное строительство и его последствия

1. Самовольное строительство – деятельность по возведению, реконструкции, модернизации, реставрации, капитальному ремонту, сносу объекта строительства, его части, если она осуществлена:



- на самовольно занятом земельном участке;
- на самовольно занятой части земельного участка в случае, когда такое занятие выразилось в нарушении границы земельного участка, предоставленного лицу, осуществившему самовольное строительство;
- на земельном участке, используемом не по целевому назначению;



без получения разрешительной документации на строительство и (или) без проектной документации в случае, когда обязательность получения и разработки такой документации предусмотрена законодательством, и (или) с нарушением требований, установленных разрешительной документацией на строительство.



Срок давности не работает.

**То, что стоит давно
≠
оформлено.**

Живёте и не оформляете:

 пристройку 

 баню 

 гараж 




 второй этаж и другое

Думаете: «Потом сделаем»...

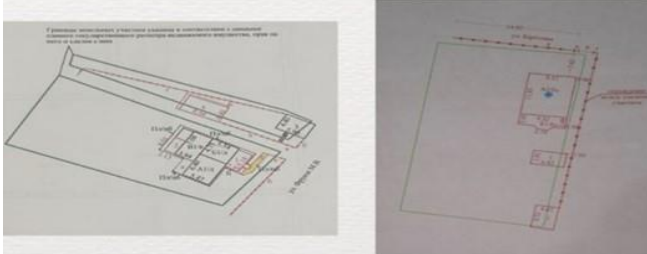
«Строительная амнистия»

Информационный буклет по вопросам легализации самовольного строительства

! Когда могут отказать:

-  нарушения норм
-  выход за границы
-  проблемы с документами

Итог: могут обязать снести или переделать.



В случае самозахвата сначала требуется решить вопрос с земельным участком