

ПАМЯТКА ЗАСТРОЙЩИКА ИЖД КОГДА ДОМ СЧИТАЕТСЯ ПОСТРОЕННЫМ

1. Что надо сделать, чтобы дом считался завершенным строительством и не забрали землю

На строительство частного дома отводится ограниченное время. По его истечении земельный участок может быть изъят. По общему правилу строительство необходимо завершить в течение трех лет с даты регистрации права собственности на участок (ч. 2 п. 1 Указа Президента Республики Беларусь от 7 февраля 2006 г. № 87 «О некоторых мерах по сокращению не завершенных строительством незаконсервированных жилых домов, дач»).

Местные исполнительные и распорядительные органы контролируют соблюдение этого срока. В случае его нарушения начинают процедуру оценки стоимости незавершенного строительства и обращаются в суд с иском об изъятии земельного участка. Чтобы этого избежать, можно продлить срок строительства по уважительным причинам. Например, в связи с серьезной болезнью, плохим материальным положением. Еще один вариант - законсервировать недостроенный дом.

2. Что надо сделать, чтобы ввести дом в эксплуатацию

Для регистрации построенного дома и оформления прав на него первым делом необходимо получить акт приемки в эксплуатацию в районном, городском исполкоме (городов областного и районного подчинения), администрации района в городе (подп. 9.3.4 п. 9.3 перечня, утв. Указом № 200).

Обратите внимание!

Эксплуатация объекта строительства без соблюдения установленной процедуры ввода в эксплуатацию влечет штраф в размере от 2 до 10 БВ (ч. 3 ст. 22.5 КоАП).

Процедуру ввода многоквартирных жилых домов, квартир в блокированных жилых домах пятого класса сложности в эксплуатацию регламентирует глава 3 Постановления Совета Министров Республики Беларусь от 06.06.2011 № 716 «Об утверждении Положения о порядке приемки в эксплуатацию объектов строительства». Так, сначала построенный дом осмотрит приемочная комиссия, которую назначает местный исполком. Она оценит постройку среди прочего на соответствие:

- объекта утвержденному проекту и разрешительной документации;
- выполненных на объекте строительно-монтажных работ, примененных материалов и изделий требованиям технических нормативных правовых актов;
- соответствие объекта требованиям нормативных правовых актов в

части обеспечения безопасности для жизни и здоровья граждан, эксплуатационной надежности.

Постройка должна отвечать всем обязательным техническим требованиям к этой категории объектов.

Обратите внимание!

Объекты строительства, возведенные (реконструированные) гражданами на земельных участках, предоставленных для строительства и (или) обслуживания многоквартирных жилых домов и права на которые у них возникли до 1 сентября 2022 г. (за исключением расположенных в г. Минске), могут по решению местного исполнительного и распорядительного органа приниматься в эксплуатацию без наличия разрешительной документации на их строительство (разрешения на реконструкцию) и (или) проектной документации.

Жилой дом пятого класса сложности, построенный без разрешительной и проектной документации, приемочная комиссия оценит по следующим критериям:

- соответствие пятому классу сложности;
- соблюдение требований по размещению в границах предоставленного земельного участка;
- соответствие готовности объекта к эксплуатации.