**КАК ГРАЖДАНАМ НЕ ДОПУСТИТЬ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ЗАВЕРШИТЬ СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО ДОМА В СРОК, УСТАНОВЛЕННЫЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ**

[Указом](https://bii.by/tx.dll?d=84869&a=14#a14) Президента Республики Беларусь от 07.02.2006 № 87 «О некоторых мерах по сокращению не завершенных строительством незаконсервированных жилых домов, дач» (далее - Указ № 87) установлен срок для строительства жилых домов, дач.

По общему правилу срок строительства таких объектов - **3 года с даты осуществления государственной регистрации права частной собственности**, пожизненного наследуемого владения или аренды на земельные участки ([часть вторая](https://bii.by/tx.dll?d=84869&a=36#a36) п.1 Указа № 87), то есть с даты приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации ([ст.39](https://bii.by/tx.dll?d=47909&a=561#a561) Закона Республики Беларусь от 22.07.2002 № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»).

Какие шаги должен предпринять владелец земельного участка, чтобы завершить строительство жилого дома в срок?

Для своевременного освоения земельного участка и возведения жилого дома в сроки, установленные Указом № 87 застройщик должен выполнить следующие действия:

**1. Получить в райисполкоме разрешение на возведение одноквартирного жилого дома и нежилых построек на предоставленном земельном участке**  (по административной процедуре регламентированной  подп. 9.3.1 п.9.3 Перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 № 200 (далее - Перечень № 200). Процедура осуществляется в течение месяца, бесплатно.

**2. Разработать проектную документацию на возведение жилого дома и нежилых построек за собственные средства по договору с проектной организацией.**

**3. Согласовать проектную документацию на возведение с отделом архитектуры и строительства, жилищно-коммунального хозяйства райисполкома (**по административной процедуре регламентированной  подп. 9.3.3 п.9.3 Перечень № 200). Процедура осуществляется в течение 5 дней со дня подачи заявления и осуществляется бесплатно.

**4. Приступить к возведению построек на участке в соответствии с согласованной проектной документацией.**

**Получение разрешения на возведение жилого дома, разработка и согласование проектной документации и начало возведения жилого дома на участке должны быть выполнены в течение 1 года с даты регистрации земельного участка.**

**При не выполнении данных требований участок будет изъят по решению суда, если предоставлен на праве частной собственности, или по решению местного исполнительным и распорядительным органом, если предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или аренды.**

 **5. Продлить срок строительства.**

Срок строительства (3 года) может быть продлен местным исполнительным комитетом на срок до 2 лет ([часть восьмая](https://bii.by/tx.dll?d=84869&a=26#a26) п.1 Указа № 87).

Для этого необходимо обратиться в райисполком **не ранее 6 месяцев и не позднее 2 месяцев** до завершения трехлетнего срока строительства с заявлением, в котором будет указана уважительная причина для такого продления. Уважительной местным исполнительным комитетом может быть признана причина, свидетельствующая о необходимости продления срока строительства (материальное положение, болезнь, отсутствие в Республике Беларусь и др.).

Продление сроков строительства является административной процедурой, регламентированной  [подп.9.3.5](https://bii.by/tx.dll?d=186610&a=684#a684) п.9.3 Перечень № 200. Данная административная процедура осуществляется в течение 15 дней с момента подачи заявления. Процедура осуществляется бесплатно.

Следует помнить, что право на продление указанного срока строительства жилого дома, дачи может быть реализовано **только один раз**.

**6.** **Законсервировать, если срок строительства не истёк.**

Помимо продления срока строительства недостроенный дом также можно **законсервировать на срок до 3 лет** ([часть девятая](https://bii.by/tx.dll?d=84869&a=23#a23) п.1 Указа № 87).

Порядок консервации определен [Положением](https://bii.by/tx.dll?d=86412&a=2#a2) о порядке консервации гражданами не завершенных строительством жилых домов, дач, осуществления благоустройства земельных участков, на которых проведена консервация таких домов, дач, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13.04.2006 № 506 (далее - Положение № 506).

При консервации не завершенных строительством жилого дома, дачи гражданином должны быть приняты меры по обеспечению:

• сохранности от разрушения конструктивных элементов и результатов выполненных строительно-монтажныхработ;

• сохранности неиспользованных строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, приобретенных для строительства жилого дома, дачи;

• благоустройства земельного участка, на котором проведена консервация жилого дома, дачи.

Перечень работ, необходимых для обеспечения сохранности не завершенных строительством жилого дома, дачи в случае их консервации, зависит от степени строительной готовности и места нахождения такого жилого дома, дачи и определяется в соответствии с техническими нормативными правовыми актами Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь.

В целях осуществления благоустройства земельного участка, на котором проведена консервация жилого дома, дачи, гражданин обязан:

• засыпать траншеи и ямы;

• определить место и обеспечить складирование и сохранность неиспользованных строительных материалов, изделий и конструкций;

• обеспечить вывоз в места захоронения строительного мусора и других отходов строительного производства;

• регулярно обеспечивать благоустройство земельного участка путем скашивания сорной растительности на нем, недопущения засорения участка и прилегающей к нему территории;

• проводить периодические осмотры законсервированного объекта незавершенного строительства для обеспечения его сохранности и безопасности.

О завершении работ по консервации не завершенных строительством жилого дома, дачи, включая благоустройство земельного участка, гражданин информирует местный исполнительный комитет в **двухнедельный** срок со дня завершения таких работ ([п.8](https://bii.by/tx.dll?d=86412&a=6#a6) Положения № 506).

Проверка осуществления консервации не завершенного строительством жилого дома, дачи, а также благоустройства земельного участка, на котором проведена консервация такого дома, дачи, **производится комиссией**, создаваемой местным исполнительным и распорядительным органом, в месячный срок с даты получения соответствующей информации гражданина (заявления) ([п.9](https://bii.by/tx.dll?d=86412&a=7#a7) Положения № 506).

По результатам проверки осуществления консервации не завершенного строительством жилого дома, дачи и благоустройства земельного участка, на котором проведена консервация такого дома, дачи, **оформляется акт**, в котором указываются:

• место нахождения жилого дома, дачи;

• перечень выполненных до осуществления консервации строительно-монтажных работ и (или) конструктивных элементов жилого дома, дачи;

• степень строительной готовности жилого дома, дачи;

• перечень выполненных работ по консервации жилого дома, дачи.

Акт подписывается гражданином и председателем комиссии.

Дата подписания акта **является датой, с которой не завершенные строительством жилой дом, дача считаются законсервированными**.

Выдача подписанного акта проверки осуществления консервации не завершенного строительством жилого дома, дачи, а также благоустройства земельного участка, на котором проведена консервация такого дома, дачи, является административной процедурой ([подп.9.3.6](https://bii.by/tx.dll?d=186610&a=685#a685) п.9.3 Перечня № 200). Процедура осуществляется **бесплатно**.

Но на этом процесс консервации не завершается. Не стоит забывать, что согласно [подп.1.5](https://bii.by/tx.dll?d=221327&a=15#a15) п.1 Указа Президента Республики Беларусь от 23.09.2011 № 431 «О некоторых мерах по совершенствованию отношений в области изъятия, предоставления и использования земельных участков» граждане в двухмесячный срок со дня подписания акта о консервации обязаны обратиться в организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним за государственной регистрацией в отношении незавершенного законсервированного капитального строения (создание и возникновение права собственности). Осуществление указанных регистрационных действий - административные процедуры, регламентированные подп.[22.3.5](https://bii.by/tx.dll?d=186610&a=322#a322) и [22.3.17](https://bii.by/tx.dll?d=186610&a=781#a781)п.22.3 Перечня № 200.

 С 2 апреля 2020 г. в [подп.1.5](https://bii.by/tx.dll?d=221327&a=18#a18) п.1 Указа № 431 внесено дополнение Указом Президента Республики Беларусь от 26.12.2019 № 485: граждане, индивидуальные предприниматели и юридические лица в двухмесячный срок со дня утверждения акта приемки в эксплуатацию объекта строительства или подписания акта о консервации, **если иное не установлено законодательными актами**, обязаны обратиться в организацию по государственной регистрации за государственной регистрацией в отношении возведенного капитального строения (здания, сооружения), нежилого изолированного помещения или незавершенного законсервированного капитального строения.

Неисполнение обязанности по обращению за государственной регистрацией в отношении незавершенного законсервированного капитального строения в указанный выше срок может повлечь наложение штрафа на гражданина в размере **от 5 до 10 базовых величин** ([часть вторая](https://bii.by/tx.dll?d=61999&a=3487#a3487) ст.23.77 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях).

Консервация не завершенных строительством жилого дома, дачи приостанавливает течение сроков строительства ([часть десятая](https://bii.by/tx.dll?d=84869&a=37#a37) п.1 Указа № 87).

 Как и в случае продления срока строительства жилого дома, дачи, консервация в отношении конкретного объекта строительства может быть осуществлена только один раз.

**Обращаем внимание!**

Если же земельный участок предоставлялся гражданам **как состоящим на учете нуждающихся** в улучшении жилищных условий, то **продажа законсервированного строения возможна только местному исполкому**. Если местный исполком не заинтересован в приобретении такого законсервированного строения, то в исключительных случаях (направление на работу (службу) в другую местность, потеря кормильца в семье, получение I или II группы инвалидности и другие обстоятельства, объективно свидетельствующие о невозможности использования недвижимого имущества) с разрешения местного исполнительного комитета законсервированное строение возможно продать по своему усмотрению любому субъекту при выполнении следующих условий:

• полного погашения льготного кредита на строительство жилых помещений (в том числе досрочного), если такой кредит привлекался;

• выкупа в частную собственность земельного участка, предоставленного в пожизненное наследуемое владение или аренду, либо внесения платы за право заключения договора аренды земельного участка сроком на 99 лет, если земельный участок, предоставленный в пожизненное наследуемое владение или аренду на срок менее чем 99 лет, в соответствии с законодательством не может быть приобретен в частную собственность;

• внесения гражданином Республики Беларусь платы в размере 100, 80 или 50 % от кадастровой стоимости земельного участка, если земельный участок был предоставлен в частную собственность соответственно без внесения платы, с внесением платы в размере 20 или 50 % от кадастровой стоимости земельного участка;

• досрочного внесения платы за земельный участок, предоставленный в частную собственность, или платы за право заключения договора аренды земельного участка, предоставленного в аренду на 99 лет, если землепользователю предоставлялась рассрочка их внесения (части [первая](https://bii.by/tx.dll?d=138053&a=359#a359), вторая ст.511 Кодекса Республики Беларусь о земле).

Для гражданина, который приобрел законсервированный не завершенный строительством жилой дом, сроки строительства исчисляются с даты регистрации земельного участка первым владельцем этого участка.

**7.** **Завершить строительство в понятии, изложенном в законодательстве.**

В соответствии с [примечанием\*\*](https://bii.by/tx.dll?d=84869&a=22#a22) к Указу № 87 под завершением строительства **понимается возведение фундамента, стен и крыши этих дома, дачи независимо от ввода таких домов, дач в эксплуатацию**.

Возможно, для выполнения таких условий требуется вложить не так уж и много сил и средств. Да, объект недвижимости (жилой дом) все еще создан не будет и в стройку предстоит вложить еще много ресурсов. Однако выполнение таких условий обезопасит от риска возможного изъятия земельного участка в соответствии с п.2 Указа № 87. **Изъятие земельного участка с незавершенным строительством не законсервированным жилым домом (в том числе с истекшим сроком консервации) осуществляется по решению суда.**

 Отдел архитектуры и строительства,

 жилищно-коммунального хозяйства

 Бешенковичского райисполкома