

# 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 гл. 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.

***Обратите внимание!***

*Дом могут принять в эксплуатацию, даже если завершены не все работы, в том числе по внутренней и наружной отделке. В сельской местности - даже без нежилых капитальных построек на придомовой территории и без благоустройства участка. Главное, чтобы:*

- все соответствовало проектной документации;*
- инженерная инфраструктура исправно функционировала;*
- дом действительно можно было эксплуатировать;*
- были установлены индивидуальные приборы учета.*

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

В доме должны стоять окна, входная дверь. Стены, потолки, и полы должны позволять эксплуатировать помещение. Косметическая отделка необязательна.

***Обратите внимание!***

*С 01.09.2022 граждане могут построить дом без проекта и разрешительной документации (п. 1 Указа Президента Республики Беларусь от 25.07.2022 № 253 «Об упрощенном порядке приемки в эксплуатацию объектов строительства»), а с 15.12.2022 - и без последующей приемки в эксплуатацию. Правило касается многоквартирных жилых домов пятого класса сложности, т.е. домов высотой до 7 м).*

Жилой дом пятого класса сложности, построенный без разрешительной и проектной документации на полученном до 01.09.2022 участке, приемочная комиссия оценит по следующим критериям:

- соответствует ли он пятому классу сложности;
- расположен ли он с соблюдением нормируемых разрывов до границ участка и других требований строительных норм и градостроительной документации к размещению объектов.