

Упрощенная приемка в эксплуатацию незарегистрированных незавершенных законсервированных капитальных объектов индивидуального жилищного строительства и узаконение самовольных построек

1. Возможность ввода объекта в эксплуатацию без выполнения отдельных видов работ.

Порядок приемки в эксплуатацию финансируемых физическими лицами объектов пятого класса сложности, определен статьей 109 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной градостроительной и строительной деятельности:

Финансируемые физическими лицами многоквартирные, блокированные жилые дома могут приниматься в эксплуатацию без выполнения отдельных видов работ, в том числе по внутренней и наружной отделке, а в сельской местности – также без выполнения работ по устройству нежилых капитальных построек на придомовой территории, если это соответствует проектной документации и не препятствует эксплуатации таких домов, функционированию инженерной инфраструктуры. При этом должны быть выполнены в полном объеме предусмотренные проектной документацией (при ее наличии) работы по инженерному обеспечению таких домов (включая установку индивидуальных приборов учета).

Для получения утвержденного местным исполнительным и распорядительным органом акта приемки в эксплуатацию законченных возведением многоквартирных, блокированных жилых домов и (или) нежилых капитальных построек на придомовой территории, капитальных строений (зданий, сооружений) пятого класса сложности, реконструированных жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов, нежилых капитальных построек на придомовой территории, а также капитальных строений (зданий, сооружений) пятого класса сложности физические лица, финансирующие данные объекты, подают в районный, городской (городов областного и районного подчинения) исполнительный комитет, местную администрацию района в городе заявление с приложением документов, указанных в подпункте 9.3.4 пункта 9.3 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200.

2. Упрощенный порядок возведения и реконструкции многоквартирных жилых домов и (или) нежилых капитальных построек пятого класса сложности.

Возведение и реконструкцию многоквартирных жилых домов и (или) нежилых капитальных построек пятого класса сложности в соответствии со статьей 82 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной градостроительной и строительной деятельности:

1. Возведение и реконструкция многоквартирного жилого дома и (или) нежилых капитальных построек пятого класса сложности на земельном участке, предоставленном для строительства и (или) обслуживания многоквартирного жилого дома, могут осуществляться:

1.1. юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями в сельских населенных пунктах, поселках городского типа и городах (за исключением города Минска) на основании паспорта застройщика;

1.2. физическими лицами:

в сельских населенных пунктах, расположенных на территории районов, прилегающих к городу Минску и областным центрам, поселках городского типа и городах (за исключением города Минска) на основании паспорта застройщика;

в иных сельских населенных пунктах на основании документа, удостоверяющего право на земельный участок, и при условии, что расстояние от границ соседнего (смежного) земельного участка до жилого дома составляет не менее трех метров, до нежилых капитальных построек – не менее двух метров.

При возведении и реконструкции многоквартирного жилого дома и (или) нежилых капитальных построек в соответствии с пунктом 1 статьи 82 Кодекса не требуется получение разрешительной документации на строительство, не является обязательной разработка проектной документации и согласование ее с местным исполнительным и распорядительным органом, а также последующая приемка в эксплуатацию объектов строительства.

Действующий порядок возведения и реконструкции построек (с получением всех разрешений, согласований, заключений и разработкой проекта) также сохраняется.

В связи с этим решение о применении действующего или упрощенного порядка принимается застройщиками самостоятельно.

3. «Строительная амнистия»

Осуществляется в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 25 июля 2022 г. № 253 «Об упрощенном порядке приемки в эксплуатацию объектов строительства» в редакции Указа Президента Республики Беларусь от 13 января 2025 г. №10 «Об изменении указов Президента Республики Беларусь»:

1.1. 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.

Заявления о приемке в эксплуатацию объектов строительства в соответствии с частью первой настоящего подпункта могут быть поданы гражданами до 1 января 2028 г.;

1.2. возведение (реконструкция) гражданами объектов строительства, указанных в части первой подпункта 1.1 настоящего пункта, по которым местным исполнительным и распорядительным органом принято решение о приемке в эксплуатацию, не признается самовольным строительством;

1.3. приемка в эксплуатацию объектов строительства, указанных в части первой подпункта 1.1 настоящего пункта, осуществляется приемочной комиссией, созданной местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном в пункте 1 статьи 109 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (далее – приемочная комиссия);

1.4. приемочной комиссией объекты строительства, указанные в части первой подпункта 1.1 настоящего пункта, оцениваются по следующим критериям:

соответствие пятому классу сложности;

соблюдение требований по размещению в границах предоставленного земельного участка;

соответствие готовности объекта к эксплуатации;

1.5. по окончании работы приемочной комиссии ее председатель представляет акт приемки в эксплуатацию объектов строительства, указанных в части первой подпункта 1.1 настоящего пункта, в местный исполнительный и распорядительный орган, назначивший приемочную комиссию, для его утверждения или мотивированное заключение о

несоответствии объекта критериям, установленным в подпункте 1.4 настоящего пункта;

1.6. по результатам устранения изложенных в мотивированном заключении несоответствий гражданин вправе обратиться повторно за приемкой в эксплуатацию объектов строительства, указанных в части первой подпункта 1.1 настоящего пункта, в срок до 1 января 2028 г.;

1.7. приемка в эксплуатацию объектов строительства, указанных в части первой подпункта 1.1 настоящего пункта, осуществляется на основании документов, перечисленных в подпункте 9.3.4 пункта 9.3 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200.

Следует отметить, что упрощенный порядок по Указу № 253 не касается блокированных жилых домов, квартир и нежилых капитальных построек, расположенных на земельных участках, предоставленных для блокированных жилых домов и квартир, и не допускается приемка в эксплуатацию в районах подлежащей трансформации в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.