

## Самовольное строительство и его последствия

В последнее время жителями Щучинского района активно ведется строительство (реконструкция) жилых домов, хозяйственных построек, инженерных сетей. Желание обустроить свое жилье, создать достойные современные условия проживания для себя и своих близких присуще почти каждому человеку, но при осуществлении своих строительных планов можно без злого умысла попасть в неприятную ситуацию, которая не только доставит массу хлопот, но и приведет к значительным финансовым тратам. Одно из основных нарушений — это самовольное строительство. Согласно статье 223 Гражданского кодекса Республики Беларусь, под самовольным строительством понимается деятельность лица по созданию или изменению недвижимого имущества путем строительства, реконструкции (пристройки, надстройки, перестройки) капитального строения (здания, сооружения), если она осуществлена на самовольно занятом земельном участке; на земельном участке, используемом не по целевому назначению; без получения необходимых разрешений на строительство, реконструкцию либо без проектной документации в случаях, когда необходимость ее подготовки предусмотрена законодательством. В соответствии со статьей 21.12 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях, самовольное строительство влечет наложение штрафа на физическое лицо в размере от двадцати до пятидесяти базовых величин, на индивидуального предпринимателя — от двадцати до ста базовых величин, а на юридическое лицо — до пятисот базовых величин. Лицо, осуществившее самовольное строительство, не приобретает права собственности на самовольную постройку и не вправе пользоваться и распоряжаться самовольной постройкой — продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Для любого строительства в первую очередь необходимо иметь зарегистрированный в установленном порядке земельный участок. Право собственности либо пожизненное наследуемое владение на земельный участок должно подтверждаться свидетельством о государственной регистрации в отношении земельного участка или государственным актом на земельный участок. Осуществлять строительство на земельном участке, не имеющем государственной регистрации, запрещено. Самовольная постройка в этом случае подлежит сносу.

Если у застройщика правоустанавливающие документы на земельный участок оформлены в соответствии с действующим законодательством, нельзя пользоваться правилом, мол, земля моя: как хочу, так и строю, что зачастую и происходит. Размещение построек на предоставленном земельном участке регламентируется различными

нормативными актами. При этом учитываются градостроительные, строительные, противопожарные, санитарные и иные нормы. Сам застройщик не в силах разобраться и учесть все нюансы. Постройка, возведенная с существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил, подлежит сносу.

Для определения возможности размещения той или иной постройки владелец земельного участка должен обратиться в местный исполнительный и распорядительный орган за разрешением на проектирование и строительство. Данное разрешение выдается заявителю бесплатно.

После получения разрешения местного исполнительного и распорядительного органа застройщик обращается в проектную организацию, которая на платной основе изготовит проектную документацию и согласует ее в установленном законодательством порядке. Именно проектом будет предусмотрено размещение постройки в соответствии с желанием застройщика и требованиями градостроительных и строительных норм и правил.

Только при наличии разрешения на строительство и проектной документации, согласованной в установленном порядке, можно приступать к строительству.

Если в процессе строительства застройщик решил что-то изменить в своей постройке, то данные изменения сначала необходимо откорректировать в разрешительной и проектной документации, определив возможность данных изменений в соответствии с требованиями законодательства. Придется снова идти к проектировщику, так как при существенных отклонениях от разработанного проекта постройка приобретет статус самовольной.

Если же так произошло, что собственник участка без разрешительной и проектной документации возвел самовольную постройку, законодательством предусмотрена процедура ее узаконивания. В соответствии с Положением о порядке принятия решений по самовольным постройкам, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 22.12.2007 №1802, постоянно действующая комиссия по заявлению застройщика проведет обследование самовольной постройки.

При обследовании самовольной постройки комиссия обращает внимание на ее расположение по отношению к другим строениям, техническое и эстетическое состояние, состояние систем отопления, электроснабжения, водоснабжения, канализации.

По результатам работы комиссии выдается заключение о возможности сохранения самовольной постройки, а при существенных нарушениях градостроительных и строительных норм и правил,

самовольная постройка подлежит сносу. Также необходимо получение заключения о надежности, несущей способности и устойчивости самовольной постройки или техническое заключение о том, что переустройство и (или) перепланировка не влияют на безопасность эксплуатируемого здания и выполнены в соответствии с требованиями технических нормативных актов. Указанные заключения выдаются организациям, прошедшим аттестацию в РУП «Белстройцентр» на выполнение работ по обследованию зданий и сооружений.

На основании полученных заключений местный исполнительный комитет принимает решение, которым разрешается регистрация постройки, либо устанавливаются сроки, в которые самовольная постройка должна быть снесена.

Независимо от решения местного исполнительного комитета о сносе либо сохранении самовольной постройки лицо, осуществившее самовольное строительство, привлекается к административной ответственности по статье 21.12 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях.