

Участок есть, а дома на нем еще нет:

как не допустить изъятия участка

Вы стали счастливым собственником земельного участка для строительства жилого дома или дачи (далее — дом). Следующий шаг — это непосредственно строительство. Однако не всегда удается построить дом быстро, а сроки для этого ограничены. В таком случае возникает вопрос: что можно сделать, чтобы увеличить срок и не допустить изъятия земельного участка?

Сроки строительства

Строительство дома на предоставленном для этого земельном участке необходимо завершить в течение трех лет с даты государственной регистрации права собственности на участок.

На заметку

Датой государственной регистрации права собственности на земельный участок будет дата приема документов, представленных для осуществления регистрации.

При этом завершением строительства дома считается возведение фундамента, стен и крыши дома независимо от ввода его в эксплуатацию.

Однако, если вы не успеваете построить дом в трехлетний срок, есть варианты:

- продлить срок строительства;
- законсервировать строительство;
- продать участок с незавершенным строительством.

Продление сроков строительства

Если по уважительной причине (например, тяжелое материальное положение, болезнь, отсутствие в Беларуси) вы не успеваете достроить дом вовремя, то местный исполнительный и распорядительный орган (далее — райисполком) может продлить срок строительства, но не более чем на два года.

Для этого необходимо обратиться в Светлогорский районный исполнительный комитет (служба «одно окно») **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 любая причина, свидетельствующая о необходимости продления срока строительства (материальное положение, болезнь, отсутствие в Республике Беларусь и т.п.).

Продление сроков строительства является административной процедурой, регламентированной подпунктом 9.3.5 пункта 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). Данная административная процедура осуществляется в течение 15 дней с момента подачи заявления. Процедура осуществляется бесплатно.

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

Консервация не законченного строительства дома

Когда по объективным причинам вы не имеете возможности продолжить строительство и соответственно закончить его в срок, то вы обязаны провести консервацию не законченного строительства дома. Вместе с тем вы обязаны благоустроить земельный участок.

Обратите внимание!

При продлении сроков строительства дома стройку можно не останавливать, при консервации стройка должна быть остановлена на весь период консервации.

Консервация проводится на срок не более трех лет. При этом она может быть осуществлена в отношении конкретного объекта строительства только один раз.

При консервации вам надо принять меры:

- по обеспечению сохранности от разрушения конструктивных элементов и результатов выполненных строительно-монтажных работ;
- по обеспечению сохранности неиспользованных строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, приобретенных для строительства дома. Например, материалы можно разместить в закрытых помещениях, где обеспечивается требуемый температурно-влажностный режим;
- по благоустройству земельного участка, на котором проведена консервация дома. В частности, надо засыпать траншеи и ямы, вывезти строительный мусор, регулярно скашивать траву.

Когда работы по консервации закончены, сообщите об этом в течение двух недель в исполком. Для этого в его адрес направьте заявление о проведении проверки консервации и выдачи акта по ее результатам. В документе укажите

информацию о завершении работ по консервации не завершеного строительством дома и благоустройству земельного участка.

Выдача подписанного акта проверки осуществления консервации незавершенного строительством дома, а также благоустройства земельного участка, на котором произведена консервация такого дома является административной процедурой, регламентированной подпунктом 9.3.6 пункта 9.3 Перечня № 200. Данная административная процедура осуществляется в течение одного месяца с момента подачи заявления. Процедура осуществляется бесплатно.

Проверка осуществления консервации не завершеного строительством дома, а также благоустройства земельного участка, на котором проведена консервация такого дома, **производится комиссией**, создаваемой местным исполнительным и распорядительным органом, в месячный срок с даты получения соответствующей информации гражданина. Дата подписания акта является датой, с которой не завершённый строительством дом считается законсервированным.

Обратите внимание!

Трехлетний срок строительства дома на период консервации приостанавливается . Например, если вы законсервировали стройку спустя два года после начала строительства, то после окончания консервации у вас остается еще один год, чтобы достроить дом.

После консервации дома вы обязаны в двухмесячный срок со дня подписания акта о консервации обратиться в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее — организация по госрегистрации) для регистрации создания незавершенного законсервированного капитального строения, возникновения права собственности на него.

Обратите внимание!

За пропуск срока обращения за регистрацией в отношении незавершенного законсервированного дома предусмотрен штраф в размере от 5 до 10 базовых величин.

Когда вы примете решение о прекращении консервации дома и возобновлении строительства, надо письменно уведомить об этом исполком. Дата получения такой информации исполкомом будет основанием для возобновления течения сроков строительства.

На заметку

Один и тот же дом можно сначала законсервировать, а если после завершения консервации вы не будете успевать его достроить в срок, — обратиться за продлением сроков строительства.

Продажа участка с недостроенным домом

Если вы решили, что достроить дом в отведенные сроки не в силах, то участок с незавершенным законсервированным строительством можно продать. Однако если участок был выделен вам как нуждающемуся в улучшении жилищных условий, то продать его можно только исполкому, а не другому гражданину. 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.

Обратите внимание!

Нельзя продать земельный участок, в том числе с расположенным на нем не

завершенным строительством законсервированным домом, после получения извещения о подаче исполкомом в суд заявления об изъятии земельного участка и не завершеного строительством дома.

В случае продажи участка общий трехлетний срок строительства для покупателя не прерывается, или, другими словами, покупатель должен будет достроить дом в оставшийся срок для строительства. Например, если вы получили участок, начали стройку, а через два года провели консервацию дома и сразу же продали участок с ним, то у покупателя остался год (не считая срока консервации) для того, чтобы завершить строительство. Однако если вы не продляли сроки строительства, он может их продлить.

Завершение строительства в понятии, изложенном в законодательстве

Если же по тем или иным причинам указанные выше варианты невозможны, рекомендуется рассмотреть возможность приведения недостроенного дома в соответствие с определением «завершение строительства жилого дома, дачи».

Под таким понятием понимается возведение фундамента, стен и крыши этих дома, дачи независимо от ввода 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.