

В последнее время жителями города Светлогорска и Светлогорского района активно ведутся строительство и реконструкция жилых домов, хозяйственных построек с оборудованием их централизованным отоплением, водопроводом, канализацией, централизованной подачей газа. 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, с которым чаще всего сталкивается застройщик — 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:

- 1) на самовольно занятом земельном участке;
- 2) на земельном участке, используемом не по целевому назначению либо предоставленном государственным органом, не имеющим полномочий на принятие соответствующего решения, и (или) без проведения аукциона, когда предоставление земельного участка возможно только по результатам аукциона, и (или) предоставленном с нарушением установленной очередности предоставления земельных участков, и (или) без предварительного согласования места размещения земельного участка, если в соответствии с законодательными актами требуется его проведение;
- 3) без получения необходимых разрешений на строительство, реконструкцию либо без проектной документации в случаях, когда необходимость ее подготовки предусмотрена законодательством, либо с существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

Как и было предусмотрено законодательством ранее, лицо, которое осуществило самовольное строительство, не приобретает права собственности на него — не вправе пользоваться или распоряжаться постройкой — продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Такая же норма распространяется на лицо, являющееся законным приобретателем (купившее, получившее в дар, арендуемое на законных основаниях и т.п.). Самовольное строительство должно быть немедленно приостановлено.

В соответствии со статьей 21.12 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях, самовольное строительство

влечет наложение штрафа 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.

Для любого строительства в первую очередь необходимо иметь зарегистрированный в установленном порядке земельный участок. Право 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. На основании заключения комиссии 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.