

Сокращение пустующих и ветхих домов в сельской местности

Как известно, 1 сентября 2012 г. вступил в силу Указ Президента Республики Беларусь от 23.02.2012 № 100 «О мерах по совершенствованию учета и сокращению количества пустующих и ветхих домов в сельской местности» (далее — Указ № 100).

Документ, как следует из его преамбулы, был издан в целях совершенствования учета и сокращения количества пустующих и ветхих домов с хозяйственными и иными постройками или без них в сельской местности, а также дальнейшего наведения порядка на земле и благоустройства территорий населенных пунктов.

Напомним, что ранее аналогичные отношения регулировались Указом Президента Республики Беларусь от 03.02.2006 № 70 «О мерах по упорядочению учета и сокращению количества пустующих и ветхих домов с хозяйственными и иными постройками в сельской местности», который теперь признан утратившим силу. Указом № 100 сохранены уже существовавшие подходы к прекращению прав собственности на пустующие и ветхие жилые дома, при этом уточняются правовые основания и порядок отнесения жилых домов к числу пустующих или ветхих, а также упраздняются отдельные процедуры. Остановимся на основных новеллах этого документа.

Что есть что?

Согласно Указу № 100 под пустующими домами понимаются расположенные в сельской местности жилые дома (за исключением жилых домов, находящихся в государственной собственности) с хозяйственными и иными постройками или без них, в отношении которых на 1 января каждого календарного года имеются достоверные сведения о том, что в течение последних 3 лет подряд лица, имеющие право пользования ими, проживают в них **в совокупности менее одного месяца в календарном году**, и в отношении которых не представлены письменные уведомления о намерении использовать эти дома для проживания.

Под ветхими домами понимаются расположенные в сельской местности жилые дома (за исключением жилых домов, находящихся в государственной собственности) с хозяйственными и иными постройками или без них, **признанные в установленном законодательством порядке не соответствующими санитарным и**

техническим требованиям или непригодными для проживания, в отношении которых на 1 января каждого календарного года имеются достоверные сведения о том, что данные дома содержатся бесхозяйственно, лица, имеющие право пользования ими, в течение последнего года не проживают в них и не принимают мер к восстановлению этих домов для использования по назначению.

В свою очередь, под сельской местностью понимаются территории сельсоветов, поселков городского типа, городов районного подчинения, являющиеся административно-территориальными единицами, поселков городского типа и городов районного подчинения, являющиеся территориальными единицами, а также иных населенных пунктов, не являющихся административно-территориальными единицами, входящих вместе с другими территориями в пространственные пределы сельсоветов.

Таким образом, если у вас имеется «домик в деревне», который соответствует вышеперечисленным критериям, и терять его вам жалко, то стоит внимательно прочитать эту статью, дабы потом ни на кого не обижаться.

Не уведомил исполком — считай, отказался от дома

Согласно Указу № 100 обязанность уведомления исполкома по месту нахождения жилых домов о намерении использовать жилые дома для проживания **возложена на собственников жилых домов**, а также на обладателей права хозяйственного ведения или оперативного управления на жилые дома, либо уполномоченных ими представители. Кроме того, в Указе № 100 установлены случаи, когда уведомления могут подаваться не только указанными лицами, но и лицами, имеющими право пользования жилым домом, если заранее известно, что они не будут проживать в жилом доме один месяц в календарном году в совокупности 3 года подряд. В частности, к таким случаям отнесены перевод на работу в другую местность, призыв на военную службу, направление в служебную командировку, в медицинское учреждение, лечебно-трудовой профилакторий, на обучение в учреждение образования, назначение отбывания наказания в виде лишения или ограничения свободы. Однако в этих случаях исполком должен запросить информацию, подтверждающую указанные факты, у соответствующих государственных органов, иных организаций. В свою очередь **непредставление в исполком письменного уведомления о намерении**

использовать жилой дом для проживания является отказом от права собственности на него.

Исполкомами ведется регистр учета пустующих домов, находящихся в сельской местности. Решение о включении жилого дома в регистр может быть принято не ранее чем через месяц **после вручения собственнику извещения** о предстоящем включении жилого дома в регистр, а в случае если принятыми мерами по розыску собственника не установлена его личность или место жительства, не ранее чем через месяц после опубликования сведений о пустующем доме. При этом до принятия этим исполкомом решения о включении жилого дома в регистр собственник имеет право обратиться в исполком с уведомлением о намерении использовать пустующий дом для проживания. В этом случае такой жилой дом не подлежит включению в регистр.

Успеть можно еще и в суде

Указом № 100 установлено, что не позднее одного месяца со дня включения жилого дома в регистр **исполкомом обязан подать в суд** по месту нахождения пустующего дома заявление о признании пустующего дома бесхозным и передаче его в собственность соответствующей административно-территориальной единицы, а также прекращении права частной собственности на земельный участок (если земельный участок находится в частной собственности) либо о расторжении договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, и прекращении права аренды на него (если земельный участок находится в аренде и право расторжения договора аренды в одностороннем порядке не предусмотрено данным договором). При этом собственник жилого дома извещается о подаче такого заявления в суд и вправе обратиться в суд для привлечения его к участию в деле, если имеет намерение использовать пустующий дом для проживания.

После вступления в силу решения суда местный исполком принимает решение о дальнейшем использовании пустующего дома и определении судьбы движимого имущества либо о сносе пустующего дома и определении судьбы движимого имущества. Жилой дом может быть снесен, отчужден другому лицу либо передан местному исполкому для дальнейшего использования. При этом также **решается судьба земельного участка**, на котором расположен такой дом: право на земельный участок прекращается у прежнего землевладельца, затем земельный участок может быть предоставлен соответствующему

местному исполкому, коммунальному юридическому лицу либо приобретателю пустующего дома.

Ветхие — под снос!

Что касается ветхих домов, то такой дом может быть снесен по решению исполкома с согласия собственника в случае невозможности или нецелесообразности восстановления его для использования по назначению, в том числе путем проведения его капитального ремонта или реконструкции.

При выявлении в сельской местности ветхих домов **исполком направляет собственникам таких домов письменное предписание** о прекращении бесхозного содержания и устанавливает срок для восстановления их в целях использования по назначению или сноса, который не может быть менее 3 и более 6 месяцев, либо срок для обращения с письменным заявлением о получении разрешительной документации на реконструкцию, капитальный ремонт, который не может быть более одного месяца. В этом предписании обязательно разъясняются правовые последствия его невыполнения.

При неисполнении собственником предписания в установленный срок исполком принимает решение о сносе ветхого дома (требуется согласие собственника жилого дома) либо об обращении в суд с заявлением об изъятии у собственника ветхого дома путем его выкупа административно-территориальной единицей или продажи с публичных торгов.

В заключение важно отметить, что собственник пустующего либо ветхого дома вправе произвести отчуждение такого дома до получения извещения о подаче местным исполкомом заявления в суд либо о принятии решения о сносе ветхого дома.

При отчуждении собственником ветхого дома его приобретателю с момента государственной регистрации возникновения (перехода) права собственности на такой дом продлевается срок для его восстановления в целях использования по назначению до 3 месяцев, если на момент указанной государственной регистрации он составляет менее 3 месяцев, а срок для обращения с письменным заявлением о получении разрешительной документации на реконструкцию, капитальный ремонт продлевается до одного месяца.