

## **Упрощенный порядок приемки в эксплуатацию индивидуальных жилых домов, хозпостроек**

### **1. не завершенные строительством жилые дома**

В целях сокращения количества не завершенных жилых домов, в том числе законсервированных капитальных строений, правообладателями по которым выступают физические лица, **имеется возможность ввода объекта в эксплуатацию без выполнения отдельных видов работ, в том числе по внутренней и наружной отделке**, а в сельской местности - кроме того, без выполнения работ по устройству нежилых капитальных построек на придомовой территории, благоустройству, если это соответствует проектной документации и не препятствует эксплуатации объекта и функционированию инженерной инфраструктуры;

*Справочно:*

*Предусмотренные проектной документацией работы по инженерному обеспечению объекта (включая установку индивидуальных приборов учета) должны быть выполнены в полном объеме (пункт 26 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 06.06.2011 № 716 (ред. от 21.06.2023) «Об утверждении Положения о порядке приемки в эксплуатацию объектов строительства»).*

### **2. упрощенный порядок возведения и реконструкции одноквартирных жилых домов и хозяйственных построек**

*Справочно:*

*Упрощенный порядок государственной регистрации данных объектов предусмотрен Указом Президента Республики Беларусь от 13 июня 2022 г. № 202 «Об упрощенном порядке возведения и реконструкции объектов строительства» (далее – Указ № 202).*

Применение упрощенного порядка допускается только в отношении граждан, осуществляющих строительство индивидуальных жилых домов за счет собственных средств.

При строительстве (реконструкции) **индивидуального жилья с государственной поддержкой** (далее - господдержка) **не может быть применен упрощенный порядок** возведения таких объектов поскольку объем государственной поддержки определяется на основании согласованной исполнкомом проектной документации, а после оформления акта приемки жилого дома в эксплуатацию подлежит подтверждению целевое использование господдержки.

В случае наличия у гражданина **полного пакета** разрешительной документации, разработанной и согласованной в установленном порядке проектной документации, в том числе на основании которой определяется размер господдержки одноквартирных жилых домов, такие

**объекты должны приниматься в эксплуатацию в порядке, установленном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 06.06.2011 № 716.**

Также сообщаем, что научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство» разработало алгоритм, помогающий заказчикам работ по технической инвентаризации и проверке характеристик объектов недвижимого имущества (гражданам, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям) самостоятельно отнести упомянутые объекты к подпадающим под действие Указа № 202, с целью отображения этой информации в заказах на выполнение работ. Данная форма размещена на сайте Агентства в подразделе «Вопросы технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества» раздела «Вопросы-ответы» и доступна по ссылке: <https://forms.gle/wxCvCutHprcTU9r5>.

В соответствии с Указом № 202 установлено, что возведение и реконструкция одноквартирного жилого дома и (или) нежилых капитальных построек пятого класса сложности на земельном участке, предоставленном для строительства и (или) обслуживания одноквартирного жилого дома, могут осуществляться:

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

гражданами:

в сельских населенных пунктах, расположенных на территории районов, прилегающих к г. Минску и областным центрам, поселках городского типа и городах (за исключением г. 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, нежилых капитальных построек - не менее двух метров.

При возведении и реконструкции одноквартирного жилого дома и (или) нежилых капитальных построек в сельских населенных пунктах Ошмянского района **не являются обязательными** получение **разрешительной документации** (разрешения на реконструкцию), **разработка проектной документации и согласование ее с местным исполнительным и распорядительным органом**, а также последующая **приемка в эксплуатацию объектов строительства**.

После завершения строительных работ, граждане, осуществившие строительство объектов в рамках Указа № 202, обращаются сразу в Ошмянский филиал республиканского унитарного предприятия

«Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

**3. приемка в эксплуатацию объектов строительства, возведенных (реконструированных) гражданами на земельных участках, права на которые у них возникли до 1 сентября 2022 г. и предназначенных для строительства и (или) обслуживания одноквартирных жилых домов, без наличия разрешительной и (или) проектной документации («строительная амнистия»).**

*Справочно:*

«Строительная амнистия» осуществляется в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 25 июля 2022 г. № 253 «Об упрощенном порядке приемки в эксплуатацию объектов строительства» (далее – Указ № 253).

Приемка таких объектов в эксплуатацию осуществляется в порядке, установленном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 06.06.2011 № 716.

Действие Указа № 253 распространяется на объекты строительства, возведенные (реконструированные) гражданами на земельных участках, права на которые у них возникли до 1 сентября 2022 г. и предназначенных для строительства и (или) обслуживания одноквартирных жилых домов (за исключением расположенных в г. Минске) (подпункт 1.1 пункта 1 Указа № 253).

В связи с временным характером действия Указа № 253 для подачи в исполнительный и распорядительный орган заявления гражданином и получения решения о приемке в эксплуатацию законченных возведением (реконструкцией) объектов строительства без разрешительной и (или) проектной документации, данная процедура приема и выдачи документов **осуществляется вне рамок** Указа Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан».

Для осуществления приемки в эксплуатацию объектов строительства необходимо подать заявление в управление архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Ошмянского райисполкома (г. Ошмяны, ул. Советская, 103, каб. № 23) минуя службу «Одно окно».

В целях достоверности определения технико-экономических показателей объекта для заполнения акта приемки его в эксплуатацию и представления статистического отчета о построенных гражданами индивидуальных жилых домах по форме 12-ис (ижс) к заявлению о выдаче утвержденного местным исполнительным и распорядительным органом акта приемки в эксплуатацию одноквартирных жилых домов и (или) нежилых капитальных построек пятого класса сложности рекомендуется приложить:

документы, подтверждающие право пользования земельным участком;

ведомость технических характеристик (за исключением случаев приемки в эксплуатацию инженерного оборудования (переоборудования) жилых и (или) нежилых помещений, а также нежилых построек без изменения их площади и (или) планировки).

*Справочно:*

*В соответствии с подпунктом 2.6 пункта 2 Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11, ведомость технических характеристик - итоговый технический документ, составляемый по результатам технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества, содержащий описание фактического состояния, сведения о составе, площади и других характеристиках, адресе (местонахождении) и другие данные об объекте недвижимого имущества, построенном с нарушением законодательства и (или) не принятом в эксплуатацию в установленном законодательством порядке, а также составляемый в иных случаях, установленных Инструкцией.*

*Ведомость технических характеристик выдается для предоставления в местные исполнительные и распорядительные органы с целью принятия ими в соответствии с законодательством решений в отношении соответствующего объекта недвижимого имущества.*

Кроме того, в заявлении должно быть указано о наличии согласия совершеннолетних граждан, имеющих право владения и пользования этими жилыми домами и капитальными постройками, участников общей долевой собственности на приемку в эксплуатацию жилых домов и капитальных построек. Согласие подтверждается путем проставления подписи указанных лиц на заявлении либо иными способами. Иной способ – это может быть нотариально удостоверенный документ.

При размещении от границы земельного участка на расстоянии менее нормируемого допускается приемка в эксплуатацию в соответствии Указом № 253 при наличии нотариально заверенного письменного согласия смежного (-ых) землепользователя (-ей).

#### **4. приемка в эксплуатацию самовольных построек**

К объектам самовольного строительства относятся:

**объекты строительства, возведенные (реконструированные) гражданами на земельных участках, права на которые у них возникли после 1 сентября 2022 г. и предназначенных для строительства и (или) обслуживания одноквартирных жилых домов;**

**объекты строительства, возведенные (реконструированные) гражданами на земельных участках, предназначенных для строительства и (или) обслуживания блокированных жилых домов.**

*Справочно:*

*Приемка объектов самовольного строительства осуществляется на основании Положения о порядке принятия решений по самовольным постройкам, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 22 декабря 2007 г. № 1802.*

Землепользователь и (или) собственник ( правообладатель ) объекта, осуществивший самовольное строительство, предоставляет документы в соответствии с пунктом 9.4 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, юридические лица и индивидуальные предприниматели - в соответствии с подпунктом 3.9.11 пункта 3.9 единого перечня административных процедур, осуществляемых в отношении субъектов хозяйствования, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 24 сентября 2021 г. № 548, вместе с тем **дополнительно предоставляют ведомость технических характеристик** на самовольную постройку.

Заявление с документами подается в службу «одно окно».

## **5. самовольная перепланировка и (или) переустройство жилых помещений**

*Справочно. Согласование (разрешение) самовольных переустройства и (или) перепланировки регулируется постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16 мая 2013 г. № 384.*

собственник ( правообладатель ) жилого помещения, осуществивший самовольную перепланировку и (или) переустройство, предоставляет документы в соответствии с пунктом 1.1.21-1 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, юридические лица и индивидуальные предприниматели - в соответствии с подпунктом 16.7.2 пункта 16.7 единого перечня административных процедур, осуществляемых в отношении субъектов хозяйствования, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 24 сентября 2021 г. № 548, вместе с тем **дополнительно предоставляют ведомость технических характеристик** на жилое помещение.

Заявление с документами подается в службу «одно окно».

**При наличии вопросов о порядке приемки в эксплуатацию жилых домов или хозпостроек можно прийти на личный прием:**

Еженедельно по средам с 8.00 до 13.00 (г. Ошмяны, ул. Советская, 103, 2 этаж, каб. № 24).