

## КАК НЕ ДОПУСТИТЬ ИЗЪЯТИЯ УЧАСТКА, ЕСЛИ УЧАСТОК ЕСТЬ, А ДОМА НА НЕМ ЕЩЕ НЕТ

*Вы стали счастливым собственником земельного участка для строительства жилого дома или дачи (далее - дом). Однако не всегда удастся построить дом в установленные сроки. Разберемся, как увеличить срок и не допустить изъятия земельного участка.*

*В материале не рассматриваются случаи, когда земельные участки были предоставлены до 1 марта 2012 г.*

### 1. Сроки строительства

Строительство дома на предоставленном для этого земельном участке необходимо завершить в течение трех лет с даты государственной регистрации права собственности на участок (ч. 2 п. 1 Указа от 07.02.2006 N 87).



#### **Примечание**

*Датой государственной регистрации права собственности на земельный участок будет дата приема документов, представленных для осуществления регистрации (ст. 39 Закона о госрегистрации недвижимого имущества).*

При этом завершением строительства дома считается возведение фундамента, стен и крыши дома независимо от ввода его в эксплуатацию (подстрочное примечание к п. 1 Указа от 07.02.2006 N 87).

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

- продлить срок строительства (ч. 8 п. 1 Указа от 07.02.2006 N 87);
- законсервировать строительство (ч. 9 п. 1 Указа от 07.02.2006 N 87);
- продать участок с незавершенным строительством (ч. 1 ст. 65 КоЗ).

### 2. 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 - исполком) может продлить срок строительства, но не более чем на два года (ч. 8 п. 1 Указа от 07.02.2006 N 87). Для этого обратитесь в исполком по месту нахождения земельного участка с заявлением не ранее чем за шесть месяцев, но не позднее чем за два месяца до истечения срока строительства.

В заявлении укажите следующее (п. 3 ст. 14 Закона об основах административных процедур):

- наименование исполкома;
- ваши Ф.И.О., место жительства;
- местонахождение строящегося дома и земельного участка;
- дату государственной регистрации возникновения права собственности на земельный участок;
- то, что вы просите продлить срок строительства капитального строения в виде

жилого дома (или дачи);

- срок, на который просите продлить строительство (максимальный - два года);

- причины, по которым вы не можете завершить строительство в установленный срок;

- перечень приложений. В частности, копию свидетельства о государственной регистрации земельного участка и прав на него, справку о размере заработной платы (в случае тяжелого материального положения);

- дату и подпись.

Процедура продления срока бесплатна и выполняется в течение 15 дней со дня подачи заявления. Срок рассмотрения заявления может быть продлен до одного месяца, если потребуется запросить дополнительные документы или сведения (подп. 9.3.5 п. 9.3 Указа от 26.04.2010 N 200).

### **Обратите внимание!**

*Продлить срок строительства дома можно только один раз (ч. 8 п. 1 Указа от 07.02.2006 N 87). Продлить сначала на один год, а потом еще на один нельзя.*

### **3. Консервация не завершеного строительством дома**

Когда по объективным причинам вы не имеете возможности продолжить строительство и соответственно завершить его в срок, то вы обязаны провести консервацию не завершеного строительством дома. Вместе с тем вы обязаны благоустроить земельный участок (ч. 9 п. 1 Указа от 07.02.2006 N 87).

### **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 (ч. 9 п. 1 Указа от 07.02.2006 N 87).

При консервации вам надо принять меры:

1) по обеспечению сохранности от разрушения конструктивных элементов и результатов выполненных строительно-монтажных работ;

2) 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;

3) по благоустройству земельного участка, на котором проведена консервация дома (ч. 1 п. 5 Положения о порядке консервации). В частности, надо засыпать траншеи и ямы, вывезти строительный мусор, регулярно скашивать траву.

Когда работы по консервации завершены, сообщите об этом в течение двух недель в исполком (п. 8 Положения о порядке консервации). 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 (подп. 9.3.6 п. 9.3 Указа от 26.04.2010 N 200).

Исполком создаст комиссию, которая проверит осуществление консервации. По результатам такой проверки оформляется акт о консервации строящегося объекта, который подписывается вами и председателем комиссии. Дата подписания акта является датой, с которой не завершённый строительством дом считается законсервированным (п. 9 Положения о порядке консервации). Сама процедура бесплатная (подп. 9.3.6 п. 9.3 Указа от 26.04.2010 N 200).

#### **Обратите внимание!**

*Трехлетний срок строительства дома на период консервации приостанавливается (ч. 10 п. 1 Указа от 07.02.2006 N 87). 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 (подп. 1.5 п. 1 Указа от 23.09.2011 N 431).

#### **Обратите внимание!**

*За пропуск срока обращения за регистрацией в отношении незавершенного законсервированного дома предусмотрен штраф в размере от 5 до 10 базовых величин (ст. 24.48 КоАП).*

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 (п. 11 Положения о порядке консервации).

#### **Примечание**

*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.*

## **4. 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 (п. 7 ст. 65 КоЗ). Однако если участок был выделен вам как нуждающемуся в улучшении жилищных условий, то продать его можно только исполкому, а не другому гражданину (п. 1 ст. 66 КоЗ).

#### **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 завершенного строительством дома (п. 4 Указа от 07.02.2006 N 87).*

В случае продажи участка общий трехлетний срок строительства для покупателя не прерывается (ч. 5 п. 1 Указа от 07.02.2006 N 8), 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.

### **5. Последствия нарушения всех сроков строительства**

При незавершении строительства дома в установленный срок земельный участок в судебном порядке изымается, а недостроенный дом выкупается административно-территориальной единицей (далее - АТЕ) или передается исполкому для продажи с публичных торгов (подп. 2.2 - 2.4 п. 2 Указа от 07.02.2006 N 87). По заявлению исполкома организация по госрегистрации до выкупа дома проводит оценку его стоимости (подп. 2.2.1 п. 2 Указа от 07.02.2006 N 87).

При выкупе дома АТЕ вам вернут его стоимость в размере, определенном в договоре между исполкомом и вами. Она не может быть больше размера, определенного организацией по госрегистрации, за вычетом расходов на проведение оценки стоимости дома (абз. 2 п. 3 Указа от 07.02.2006 N 87).

При продаже дома с публичных торгов вам возмещается сумма, полученная от продажи дома, за вычетом расходов на проведение торгов и оценки стоимости дома (абз. 3 п. 3 Указа от 07.02.2006 N 87).