## Самовольное строительство и его последствия

В соответствии с 223 статьей Гражданского кодекса Республики Беларусь **самовольное строительство** - 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.

Под существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил понимаются нарушения, которые могут создать потенциальную угрозу нарушения прав и охраняемых законодательством интересов других лиц, жизни или здоровью граждан, имуществу граждан и юридических лиц, нарушить установленные утвержденной градостроительной документацией регламенты использования территории, а также причинить вред окружающей среде, снизить эксплуатационную пригодность объекта.

Недвижимое имущество, созданное в результате самовольного строительства, является **самовольной постройкой**.

Самовольное строительство должно быть незамедлительно приостановлено.

Лицо, осуществившее самовольное строительство, не приобретает права собственности на самовольную постройку в соответствии и не вправе пользоваться и распоряжаться самовольной постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

**Самовольное строительство на самовольно занятом земельном участке**

При самовольном строительстве на самовольно занятом земельном участке, местным исполнительным и распорядительным органом принимается решение о возврате самовольно занятого земельного участка, сносе самовольной постройки и приведении земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние в порядке, предусмотренном законодательством об охране и использовании земель.

**Самовольное строительство на земельном участке,  
используемом не по целевому назначению либо предоставленном в порядке не установленном законодательством**

При самовольном строительстве, в том числе при приобретении лицом земельного участка с расположенной на нем самовольной постройкой (далее - законный приобретатель), Минским городским исполнительным комитетом принимаются в отношении земельного участка решение в порядке, предусмотренном законодательством об охране и использовании земель, а также одно из следующих решений:

1) о сносе самовольной постройки и приведении земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние с определением в таком решении сроков выполнения этих действий;

2) о приведении самовольной постройки в прежнее, до осуществления самовольного строительства, состояние с определением в таком решении сроков выполнения этих действий.

За лицом, осуществившим на земельном участке, предоставленном в частную собственность либо пожизненное наследуемое владение, самовольное строительство (в том числе за законным приобретателем) по решению суда может быть признано право собственности на самовольную постройку, если сохранение самовольной постройки не влечет существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил.

Признание судом права собственности на самовольную постройку является основанием для принятия местным исполнительным и распорядительным органом решения о продолжении строительства (принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке) и о предоставлении земельного участка в порядке, предусмотренном законодательством об охране и использовании земель.

**Самовольное строительство без получения необходимых разрешений на строительство, реконструкцию либо без проектной документации, либо с существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил**

При самовольном строительстве, в том числе в отношении законного приобретателя, местным исполнительным и распорядительным органом принимается, одно из следующих решений:

1) о продолжении строительства (принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке) - если сохранение постройки не влечет существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил;

2) о сносе самовольной постройки и приведении земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние с определением в таком решении сроков выполнения этих действий - если сохранение постройки влечет существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил;

3) о приведении самовольной постройки в прежнее, до осуществления самовольного строительства, состояние с определением в таком решении сроков выполнения этих действий - если сохранение постройки влечет существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил.

**Снос самовольной постройки**

Снос самовольной постройки, приведение земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние или приведение самовольной постройки в прежнее, до осуществления самовольного строительства, состояние на основании вступившего в силу решения местного исполнительного и распорядительного органа, выполняется лицом, осуществившим самовольное строительство, либо законным приобретателем, либо за счет таких лиц.

В случае отказа лица, осуществившего самовольное строительство, законного приобретателя выполнить вступившее в силу решение местного исполнительного и распорядительного органа, местным исполнительным и распорядительным органом (уполномоченной им организацией) производятся снос самовольной постройки и приведение земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние или приведение постройки в прежнее, до осуществления самовольного строительства, состояние. Взыскание затрат на осуществление сноса самовольной постройки или приведение постройки в прежнее, до осуществления самовольного строительства, состояние, приведение земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние производится в судебном порядке.

**Документы, предоставляемые гражданами для рассмотрения**

**вопросов самовольного строительства**

В соответствии с Положением о порядке принятия решений по самовольным постройкам, утвержденным Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 22 декабря 2007 г. № 1802, граждане, осуществившие самовольное строительство, представляют в местный исполнительный и распорядительный орган документы, указанные в пункте 9.4 Указа Президента Беларусь № 200 от 26.10.2010 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан»:

- заявление;

- заключение по надежности, несущей способности и устойчивости конструкции самовольной постройки – для построек более одного этажа;

- письменное согласие всех проживающих, в том числе временно отсутствующих совершеннолетних граждан и собственников общей долевой собственности, на принятие в эксплуатацию и государственную регистрацию одноквартирного, блокированного жилого дома и нежилых построек на придомовой территории;

- копия решения суда о признании права собственности на самовольную постройку - в случае принятия судом такого решения;

- документ, подтверждающий право на земельный участок.

**Документы, предоставляемые юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями для рассмотрения вопросов самовольного строительства**

В соответствии с Положением о порядке принятия решений по самовольным постройкам, утвержденным Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 22 декабря 2007 г. № 1802, юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществившие самовольное строительство, представляют в местный исполнительный и распорядительный орган следующие документы:

- заявление;

- документ, удостоверяющий право на земельный участок;

- заключение по надежности, несущей способности и устойчивости конструкций самовольной постройки;

- технические условия на инженерно-техническое обеспечение объекта;

- письменное согласие всех собственников общей долевой собственности на продолжение строительства или на принятие самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственную регистрацию;

- копию решения суда о признании права собственности на самовольную постройку - в случае принятия судом такого решения.

**Административная ответственность за самовольное строительство**

В соответствии со статьей 22.8 Кодекса об административных правонарушениях Республики Беларусь самовольное строительство жилых домов, производственных, хозяйственных, культурно-бытовых или иных строений и сооружений 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.

Привлечение к административной ответственности и факт уплаты штрафа лицом совершившим административное правонарушение не является основанием для узаконивания самовольной постройки.

**Для получения консультации по вопросам строительства и реконструкции можно обращаться в отдел ЖКХ и благоустройства администрации Октябрьского района г.Гродно (ул. Гагарина, 18/2, каб. 34 и 22).**

**Контактные телефоны: 49-06-74 и 49-06-75**

**Самавольнае будаўніцтва і яго наступствы**

У адпаведнасці з 223 артыкулам Грамадзянскага кодэкса Рэспублікі Беларусь **самавольнае будаўніцтва** - дзейнасць асобы па стварэнні або змене нерухомай маёмасці шляхам будаўніцтва, рэканструкцыі (прыбудовы, надбудовы, перабудовы) капітальнай пабудовы (будынка, збудаванні), калі яна ажыццёўлена:

1) на самавольна занятым зямельным участку;

2) на зямельным участку, які выкарыстоўваецца не па мэтавым прызначэнні або прадастаўленым дзяржаўным органам, які не мае паўнамоцтваў на прыняцце адпаведнага рашэння, і (або) без правядзення аўкцыёну, калі прадастаўленне зямельнага ўчастка магчыма толькі па выніках аўкцыёну, і (або) прадастаўленым з парушэннем устаноўленай чарговасці прадастаўлення зямельных участкаў, і (або) без папярэдняга ўзгаднення месца размяшчэння зямельнага ўчастка, калі ў адпаведнасці з заканадаўчымі актамі патрабуецца яго правядзенне;

) без атрымання неабходных дазволаў на будаўніцтва, рэканструкцыю або без праектнай дакументацыі ў выпадках, калі неабходнасць яе падрыхтоўкі прадугледжана заканадаўствам, або з істотнымі парушэннямі горадабудаўнічых і будаўнічых норм і правіл, калі іншае не ўстаноўлена Прэзідэнтам Рэспублікі Беларусь.

Пад істотнымі парушэннямі горадабудаўнічых і будаўнічых норм і правіл разумеюцца парушэнні, якія могуць стварыць патэнцыйную пагрозу парушэння правоў і ахоўных заканадаўствам інтарэсаў іншых асоб, жыццю або здароўю грамадзян, маёмасці грамадзян і юрыдычных асоб, парушыць устаноўленыя зацверджанай горадабудаўнічай дакументацыяй рэгламенты выкарыстання тэрыторыі, а таксама прычыніць шкоду навакольным асяроддзю, знізіць эксплуатацыйную прыдатнасць аб'екта.

Нерухомая маёмасць, створаная ў выніку самавольнага будаўніцтва, з'яўляецца самавольнай пабудовай.

Самавольнае будаўніцтва павінна быць неадкладна прыпынена.

Асоба, якая ажыццявіла самавольнае будаўніцтва, не набывае права ўласнасці на самавольную пабудову ў адпаведнасці і не мае права карыстацца і распараджацца самавольнай пабудовай - прадаваць, дарыць, здаваць у арэнду, здзяйсняць іншыя здзелкі.

**Самавольнае будаўніцтва на самавольна занятым зямельным участку**

Пры самавольным будаўніцтве на самавольна занятым зямельным участку, мясцовым выканаўчым і распарадчым органам прымаецца рашэнне аб вяртанні самавольна занятага зямельнага ўчастка, зносе самавольнай пабудовы і прывядзенні зямельнага ўчастка ў прыдатны для выкарыстання па мэтавым назначэнні стан у парадку, прадугледжаным заканадаўствам аб ахове і выкарыстанні зямель.

**Самавольнае будаўніцтва на зямельным участку,**

**выкарыстоўваемым не па мэтавым прызначэнні або прадстаўленым у парадку не ўсталяваным заканадаўствам**

Пры самавольным будаўніцтве, у тым ліку пры набыцці асобай зямельнага ўчастка з размешчанай на ім самавольнай пабудовай (далей - законны набытчык), Мінскім гарадскім выканаўчым камітэтам прымаюцца адносна зямельнага ўчастка рашэнне ў парадку, прадугледжаным заканадаўствам аб ахове і выкарыстанні зямель, а таксама адно з наступных рашэнняў:

1) аб зносе самавольнай пабудовы і прывядзенні зямельнага ўчастка ў прыдатны для выкарыстання па мэтавым прызначэнні стан з вызначэннем у такім рашэнні тэрмінаў выканання гэтых дзеянняў;

2) аб прывядзенні самавольнай пабудовы ў ранейшы, да ажыццяўлення самавольнага будаўніцтва, стан з вызначэннем у такім рашэнні тэрмінаў выканання гэтых дзеянняў.

За асобай, якая ажыццявіла на зямельным участку, прадастаўленым у прыватную ўласнасць або пажыццёвае спадчыннае валоданне, самавольнае будаўніцтва (у тым ліку за законным пакупніком) па рашэнню суда можа быць прызнана права ўласнасці на самавольную пабудову, калі захаванне самавольнай пабудовы не цягне істотных парушэнняў горадабудаўнічых і будаўнічых норм і правілаў.

Прызнанне судом права ўласнасці на самавольную пабудову з'яўляецца падставай для прыняцця мясцовым выканаўчым і распарадчым органам рашэння аб прадаўжэнні будаўніцтва (прыняцці самавольнай пабудовы ў эксплуатацыю і яе дзяржаўнай рэгістрацыі ва ўстаноўленым парадку) і аб выдзяленні зямельнага ўчастка ў парадку, прадугледжаным заканадаўствам аб ахове і выкарыстанні зямель.

**Самавольнае будаўніцтва без атрымання неабходных дазволаў на будаўніцтва, рэканструкцыю або без праектнай дакументацыі, або з істотнымі парушэннямі горадабудаўнічых і будаўнічых норм і правіл**

Пры самавольным будаўніцтве, у тым ліку адносна законнага набытчыка, мясцовым выканаўчым і распарадчым органам прымаецца, адно з наступных рашэнняў:

1) аб працягу будаўніцтва (прыняцці самавольнай пабудовы ў эксплуатацыю і яе дзяржаўнай рэгістрацыі ва ўстаноўленым парадку) - калі захаванне пабудовы не цягне істотных парушэнняў горадабудаўнічых і будаўнічых норм і правіл;

2) аб зносе самавольнай пабудовы і прывядзенні зямельнага ўчастка ў прыдатны для выкарыстання па мэтавым прызначэнні стан з вызначэннем у такім рашэнні тэрмінаў выканання гэтых дзеянняў - калі захаванне пабудовы цягне істотныя парушэнні горадабудаўнічых і будаўнічых норм і правіл;

3) аб прывядзенні самавольнай пабудовы ў ранейшы, да ажыццяўлення самавольнага будаўніцтва, стан з вызначэннем у такім рашэнні тэрмінаў выканання гэтых дзеянняў - калі захаванне пабудовы цягне істотныя парушэнні горадабудаўнічых і будаўнічых норм і правіл.

**Знос самавольнай пабудовы**

Знос самавольнай пабудовы, прывядзенне зямельнага ўчастка ў прыдатны для выкарыстання па мэтавым прызначэнні стан або прывядзенне самавольнай пабудовы ў ранейшы, да ажыццяўлення самавольнага будаўніцтва, стан на падставе рашэння мясцовага выканаўчага і распарадчага органа, які ўступіў у сілу, выконваецца асобай, якая ажыццявіла самавольнае будаўніцтва, або законным набытчыкам, альбо за кошт такіх асоб.

У выпадку адмовы асобы, якая ажыццявіла самавольнае будаўніцтва, законнага набытчыка выканаць рашэнне мясцовага выканаўчага і распарадчага органа, якое ўступіла ў сілу, мясцовым выканаўчым і распарадчым органам (упаўнаважанай ім арганізацыяй) праводзяцца знос самавольнай пабудовы і прывядзенне зямельнага ўчастка ў прыдатны для выкарыстання па мэтавым прызначэнні стан або прывядзенне пабудовы ў

ранейшы, да ажыццяўлення самавольнага будаўніцтва, стан. Спагнанне затрат на ажыццяўленне зносу самавольнай пабудовы або прывядзенне пабудовы ў ранейшы, да ажыццяўлення самавольнага будаўніцтва, стан, прывядзенне зямельнага ўчастка ў прыдатны для выкарыстання па мэтавым прызначэнні стан праводзіцца ў судовым парадку.

**Дакументы, якія прадстаўляюцца грамадзянамі для разгляду**

**пытанняў самавольнага будаўніцтва**

У адпаведнасці з Палажэннем аб парадку прыняцця рашэнняў па самавольных пабудовах, зацверджаным Пастановай Савета Міністраў Рэспублікі Беларусь ад 22 снежня 2007 г. № 1802, грамадзяне, якія ажыццявілі самавольнае будаўніцтва, прадстаўляюць у мясцовы выканаўчы і распарадчы орган дакументы, указаныя ў пункце 9.4 Указа Прэзідэнта Беларусь № 200 ад 26.10.2010 "Аб адміністрацыйных працэдурах, якія ажыццяўляюцца дзяржаўнымі органамі і іншымі арганізацыямі па заявах грамадзян":

- заяву;

- заключэнне па надзейнасці, апорнай здольнасці і ўстойлівасці канструкцыі самавольнай пабудовы – для пабудоў больш за адзін паверх;

- пісьмовую згоду ўсіх пражываючых, у тым ліку часова адсутных паўналетніх грамадзян і ўласнікаў агульнай долевай уласнасці, на прыняцце ў эксплуатацыю і дзяржаўную рэгістрацыю аднакватэрнага, блакіраванага жылога дома і нежылых пабудоў на прыдамавой тэрыторыі;

- копія рашэння суда аб прызнанні права ўласнасці на самавольную пабудову - у выпадку прыняцця судом такога рашэння;

- дакумент, які пацвярджае права на зямельны ўчастак.

**Дакументы, якія прадстаўляюцца юрыдычнымі асобамі і індывідуальнымі прадпрымальнікамі для разгляду пытанняў самавольнага будаўніцтва**

У адпаведнасці з Палажэннем аб парадку прыняцця рашэнняў па самавольных пабудовах, зацверджаным Пастановай Савета Міністраў Рэспублікі Беларусь ад 22 снежня 2007 г. № 1802, юрыдычныя асобы і індывідуальныя прадпрымальнікі, якія ажыццявілі самавольнае будаўніцтва, прадстаўляюць у мясцовы выканаўчы і распарадчы орган наступныя дакументы:

- заяву;

- дакумент, які сведчыць права на зямельны ўчастак;

- заключэнне па надзейнасці, апорнай здольнасці і ўстойлівасці канструкцый самавольнай пабудовы;

- тэхнічныя ўмовы на інжынерна-тэхнічнае забеспячэнне аб'екта;

- пісьмовую згоду ўсіх уласнікаў агульнай долевай уласнасці на працяг будаўніцтва або на прыняцце самавольнай пабудовы ў эксплуатацыю і яе дзяржаўную рэгістрацыю;

- копію рашэння суда аб прызнанні права ўласнасці на самавольную пабудову - у выпадку прыняцця судом такога рашэння.

**Адміністрацыйная адказнасць за самавольнае будаўніцтва**

У адпаведнасці з артыкулам 22.8 Кодэкса аб адміністрацыйных правапарушэннях Рэспублікі Беларусь самавольнае будаўніцтва жылых дамоў, вытворчых, гаспадарчых, культурна-бытавых або іншых пабудоў і збудаванняў цягне накладанне штрафу ў памеры ад дваццаці да пяцідзесяці базавых велічынь, на індывідуальнага прадпрымальніка - ад дваццаці да ста базавых велічынь , а на юрыдычную асобу - да пяцісот базавых велічыняў.

Прыцягненне да адміністрацыйнай адказнасці і факт выплаты штрафу асобай, якая ўчыніла адміністрацыйнае правапарушэнне, не з'яўляецца падставай для ўзаконьвання самавольнай пабудовы.

**Для атрымання кансультацыі па пытаннях будаўніцтва і рэканструкцыі можна звяртацца ў аддзел ЖКГ і добраўпарадкавання адміністрацыі Кастрычніцкага раёна г.Гродна (вул. Гагарына, 18/2, каб. 34 і 21).**

**Кантактныя тэлефоны: 49-06-74 і 49-06-75**