## 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**