

Упрощенный порядок возведения и реконструкции одноквартирных жилых домов

В июле 2022 года Главой государства был подписан Указ № 253 «Об упрощенном порядке приемки в эксплуатацию объектов строительства».

Указ № 253 имеет временный характер и распространяется только на граждан, зарегистрировавших свои права на земельные участки до 1 сентября 2022 г. и действует до 1 января 2025 г.).

Указом № 253 установлено, что 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), могут по решению местного исполнительного и распорядительного органа приниматься в эксплуатацию без наличия разрешительной документации на их строительство (разрешения на реконструкцию) и (или) проектной документации, то есть граждане могут ввести в эксплуатацию свои строения без разрешительной и проектной документации, при соблюдении архитектурных норм и правил.

Согласно строительных норм, расстояние от границ соседнего (смежного) участка следует принимать, до отдельно стоящего жилого дома не менее 3 метров, до ландшафтно-обустроенного пруда-копани, не дренирующего в грунт бассейна не менее 3 метров, до вольеров с домашними животными не менее 4 метров, до хозяйственных построек, пергол и беседок (высотой не более 3 м) не менее 1 метра.

Архитектурная высота одноквартирного жилого дома должна составлять не более 12 метров, высота хозяйственных построек, расположенных на минимальном нормативном расстоянии от установленной границы, от уровня земли до свеса двускатной или односкатной стропильной конструкции, а также до верха парапета или нестропильной конструкции (плоской кровли) со стороны смежного участка – не более 3 метров, при этом высота хозяйственной постройки от уровня земли до конька должна быть не более 5 метров.

В районах сложившейся усадебной застройки предусматривается возведение нового жилого дома и хозяйственных построек, а также реконструкция существующего жилого дома и хозяйственных построек на расстояниях от границы земельного участка менее установленных при наличии нотариально заверенного письменного согласия смежного(-ых) землепользователя(-ей) и при условии соблюдения противопожарных, санитарных, экологических и иных действующих нормативов.

При расположении жилого дома и (или) хозяйственных построек на расстоянии менее нормативного (для районов сложившейся застройки)

необходимо обеспечить устройство организованного водоотведения с кровли, предотвращающего сток дождевой воды с крыш на территорию соседнего (смежного) участка.

Для осуществления приемки в эксплуатацию законченных возведением (реконструкцией) объектов строительства без разрешительной и (или) проектной документации, на земельном участке, права на который у гражданина возникли до 1 сентября 2022 и предназначенном для строительства и (или) обслуживания многоквартирного жилого дома, владелец (собственник) земельного участка вправе обратиться с заявлением в отдел жилищно-коммунального хозяйства, архитектуры и строительства Мядельского районного исполнительного комитета.

К заявлению о выдаче утвержденного исполкомом акта приемки в эксплуатацию возведенных (реконструированных) многоквартирных жилых домов и (или) нежилых капитальных построек, прилагаются:

документы, подтверждающие право пользования земельным участком (с датой регистрации права до 1 сентября 2022 г.);

ведомость технических характеристик, которая является итоговым техническим документом, составляемым по результатам технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества.

Упрощенный порядок по Указу №253, не касается блокированных жилых домов, квартир в блокированных жилых домах и нежилых капитальных построек, расположенных на земельных участках, предоставленных для блокированных жилых домов и квартир.

Следует знать, что эксплуатация жилых домов, без сдачи в установленном порядке их в эксплуатацию, является административным правонарушением согласно части 3 статьи 22.5 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях. Размер штрафа составляет от 2 до 10 базовых величин.