



**МІНІСТЭРСТВА
АРХІТЭКТУРЫ І БУДАЎНІЦТВА
РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ**

вул. Мяснікова, 39, 220048, г. Мінск,
тэл. 327 19 34, 327 26 42, факс (017) 200 74 24
E-mail: mas@mas.by
http://www.mas.by

**МИНИСТЕРСТВО
АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

ул. Мясникова, 39, 220048, г. Минск,
тел. 3 7 19 34, 327 26 42, факс (017) 200 74 24
E-mail: mas@mas.by
http://www.mas.by

29.03.2023 № 02-1-05/4304

На № _____ ад _____

Облисполкомы

Минский горисполком

О разъяснении

С 29 января 2023 г. вступила в силу новая редакция Положения о порядке принятия решений по самовольным постройкам, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 22 декабря 2007 г. № 1802 (далее – Положение), которая распространяется на отношения, возникшие с 1 января 2023 г.

Положением, разработанным на основании статьи 223 Гражданского кодекса Республики Беларусь, определяются порядок и условия принятия местными исполнительными и распорядительными органами решений по самовольному строительству.

Действие Положения распространяется на все виды строительной деятельности, произведенные самовольно, в том числе на реконструкцию жилых и нежилых помещений в многоквартирных жилых домах.

I. Полномочия местных исполнительных и распорядительных органов на принятия решений.

Самовольное строительство – деятельность по возведению, реконструкции, модернизации, реставрации, капитальному ремонту, сносу объекта строительства, его части, если она осуществлена:

1. На самовольно занятом земельном участке.

Принимается решение о возврате самовольно занятого земельного участка, сносе самовольной постройки и приведении земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние с указанием сроков выполнения предусмотренных этим решением действий лицом, осуществившим самовольное строительство.

2. На самовольно занятой части земельного участка в случае, когда такое занятие выразилось в нарушении границы земельного участка, предоставленного лицу, осуществившему самовольное строительство;

3. на земельном участке, используемом не по целевому назначению;

4. на земельном участке, 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) с нарушением установленной очередности предоставления земельных участков, и (или) без предварительного согласования места размещения земельного участка, если в соответствии с законодательными актами требуется такое согласование;

5. без получения разрешительной документации на строительство и (или) без проектной документации в случае, когда обязательность получения и разработки такой документации предусмотрена законодательством, и (или) с нарушением требований, установленных разрешительной документацией на строительство.

Принимается одно из следующих решений:

о возврате самовольно занятого земельного участка, сносе самовольной постройки и приведении земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние с указанием сроков выполнения предусмотренных этим решением действий лицом, осуществившим самовольное строительство;

о сносе самовольной постройки и приведении земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние с указанием сроков выполнения предусмотренных этим решением действий лицом, осуществившим самовольное строительство;

о приведении самовольной постройки в состояние, соответствующее требованиям градостроительных норм и существенным требованиям безопасности, установленным законодательством в отношении объектов строительства, а также о приведении земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние с указанием сроков выполнения предусмотренных этим решением действий лицом, осуществившим самовольное строительство.

Решения, предусмотренные в пункте 3 статьи 223 Гражданского кодекса Республики Беларусь, принимаются местными исполнительными и распорядительными органами в пределах своей компетенции на основании заключения постоянно действующей комиссии.

Положение наделяет полномочиями облисполкомы и Минский горисполком в отношении самовольного строительства по заявлению лица, осуществившего самовольное строительство, и с учетом мотивированных предложений районных (городских) исполнительных комитетов, администраций районов в городах на принятие решений:

о разрешении оформления материалов об изъятии и предоставлении (изменении целевого назначения) земельного участка в порядке, предусмотренном законодательством об охране и использовании земель с одновременным принятием решения о продолжении строительства

или о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке;

о продолжении строительства, если самовольное строительство осуществлено *без нарушения* требований градостроительных норм и существенных требований безопасности, а также с соблюдением законодательства об охране и использовании земель – *по объектам, которые требуют завершения строительных работ*, либо когда в заключении комиссии определено, что строительные работы не завершены и самовольно начатое строительство возможно продолжить после разработки, согласования и утверждения в установленном законодательством порядке проектной документации;

о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке – *по завершенным строительством объектам*, в отношении которых в заключении комиссии отражены *факты отсутствия нарушений* требований градостроительных норм и существенных требований безопасности, требующих устранения для последующей приемки объекта в эксплуатацию.

Положение наделяет полномочиями **районный (городской) исполнительный комитет, местную администрацию района в городе** на принятие решений в отношении самовольного строительства:

при самовольном строительстве физическими лицами одноквартирного, блокированного жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме и (или) нежилых капитальных построек на земельном участке, предоставленном в установленном законодательством порядке для строительства и (или) обслуживания жилого дома, а также при самовольном строительстве хозяйственных построек на земельных участках, предоставленных в установленном законодательством порядке для ведения личного подсобного хозяйства, без получения разрешительной документации на строительство и (или) без проектной документации в случае, когда обязательность получения и разработки такой документации предусмотрена законодательством, и (или) с нарушением требований, установленных разрешительной документацией на строительство.

Принимается решение:

о продолжении строительства или принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке, если самовольное строительство осуществлено *без нарушения требований градостроительных норм и существенных требований безопасности*.

В случае нарушений требований градостроительных норм и существенных требований безопасности – принимается решение

в соответствии с пунктом 3 статьи 223 Гражданского кодекса Республики Беларусь.

II. Порядок подачи документов для принятия решений по самовольному строительству.

Землепользователь и (или) собственник (правообладатель) объекта, осуществивший самовольное строительство, предоставляет документы в местный исполнительный и распорядительный орган по территориальной принадлежности объекта. Граждане предоставляют 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, регламентом административной процедуры, утвержденным постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27 января 2022 г. № 8, вместе с тем дополнительно предоставляют ведомость технических характеристик на самовольную постройку.

III. Порядок работы комиссии и направления мотивированных предложений.

Для принятия решений по самовольному строительству районными (городскими) исполнительными комитетами, местными администрациями районов в городах создается постоянно действующая комиссия. Состав комиссии определен в пункте 10 Положения. Порядок действий комиссии, а также сведения, которые отражаются в заключении комиссии, определены в пункте 11 Положения.

На основании заключения комиссии районные (городские) исполнительные комитеты, местные администрации районов в городах в трехдневный срок со дня подписания заключения комиссии подготавливают и направляют в областные (Минский городской) исполнительные комитеты мотивированные предложения о принятии решений по самовольным постройкам (с приложением актуальных фотографических материалов самовольной постройки, копии ведомости технических характеристик на самовольную постройку).

Мотивированные предложения направляются в виде сопроводительного письма к прилагаемым документам. Дополнительно могут быть направлены: копии документов, предусмотренные для осуществления административной процедуры, копия заключения постоянно действующей комиссии, проект решения с обоснованием необходимости принятия решения (справка-обоснование). Указанные

документы направляются на бумажном носителе либо в электронной форме.

IV. Принятие решений областными (Минским городским) исполнительными комитетами.

Областные (Минский городской) исполнительные комитеты в семидневный срок со дня поступления мотивированных предложений районных (городских) исполнительных комитетов, местных администраций районов в городах рассматривают данные предложения и:

принимают решения по самовольному строительству, предусмотренные в части первой пункта 6 статьи 223 Гражданского кодекса Республики Беларусь, в том числе в пункте 3 статьи 223 Гражданского кодекса Республики Беларусь;

уведомляют районный (городской) исполнительный комитет, местную администрацию района в городе о принятом решении в отношении самовольного строительства, а также направляют экземпляр решения.

Обращаем внимание, что отказ в осуществлении административной процедуры по получению решения по самовольному строительству производится в соответствии со статьей 25 Закона Республики Беларусь от 28 октября 2008 г. № 433-З «Об основах административных процедур». Административное решение об отказе в осуществлении административной процедуры принимается в письменной форме уполномоченным органом, принявшим заявление от заинтересованного лица.

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

Самовольное строительство на объектах, которые являются недвижимыми историко-культурными ценностями, запрещено. Особенности выполнения ремонтно-реставрационных работ на материальных историко-культурных ценностях устанавливаются законодательством о культуре.

Заместитель Министра



А.А.Балашенко