**Упрощенная приемка в эксплуатацию незарегистрированных незавершенных законсервированных капитальных объектов индивидуального жилищного строительства и узаконение самовольных построек**

**Возможность ввода объекта в эксплуатацию без выполнения отдельных видов работ.**

Приемка в эксплуатацию финансируемых физическими лицами законченных возведением одноквартирных, блокированных жилых домов и (или) нежилых капитальных построек на придомовой территории, капитальных строений (зданий, сооружений) пятого класса сложности, реконструированных жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, одноквартирных жилых домов, а также нежилых капитальных построек на придомовой территории пятого класса сложности осуществляется в соответствии с Положением о порядке приемки в эксплуатацию объектов строительства, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 06.06.2011 № 716:

Финансируемые физическими лицами одноквартирные жилые дома, блокированные жилые дома могут приниматься в эксплуатацию без выполнения отдельных видов работ, в том числе по внутренней и наружной отделке, а в сельской местности – кроме того, без выполнения работ по устройству нежилых капитальных построек на придомовой территории, благоустройству, если это соответствует проектной документации и не препятствует эксплуатации объекта, функционированию инженерной инфраструктуры. При этом должны быть выполнены в полном объеме предусмотренные проектной документацией работы по инженерному обеспечению объекта (включая установку индивидуальных приборов учета).

Для получения утвержденного местным исполнительным и распорядительным органом акта приемки в эксплуатацию законченных возведением одноквартирных, блокированных жилых домов и (или) нежилых капитальных построек на придомовой территории, капитальных строений (зданий, сооружений) пятого класса сложности, реконструированных жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, одноквартирных жилых домов, нежилых капитальных построек на придомовой территории, а также капитальных строений (зданий, сооружений) пятого класса сложности физические лица, финансирующие данные объекты, подают в районный, городской (городов областного и районного подчинения) исполнительный комитет, местную администрацию района в городе заявление с приложением документов, указанных в подпункте 9.3.4 пункта 9.3 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200.

**Упрощенный порядок возведения и реконструкции одноквартирных жилых домов и хозяйственных построек.**

Осуществляется в соответствии Указом Президента Республики Беларусь от 13 июня 2022 г. № 202 «Об упрощенном порядке возведения и реконструкции объектов строительства» (дата вступления в силу – 15.12.2022) определен упрощенный порядок возведения и реконструкции одноквартирных жилых домов и нежилых капитальных построек пятого класса сложности:

1. возведение и реконструкция одноквартирного жилого дома и (или) нежилых капитальных построек пятого класса сложности на земельном участке, предоставленном для строительства и (или) обслуживания одноквартирного жилого дома, могут осуществляться:

1.1. юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями в сельских населенных пунктах, поселках городского типа и городах (за исключением г. Минска) на основании паспорта застройщика;

1.2. гражданами:

в сельских населенных пунктах, расположенных на территории районов, прилегающих к г. Минску и областным центрам, поселках городского типа и городах (за исключением г. Минска) на основании паспорта застройщика;

в иных сельских населенных пунктах на основании документа, удостоверяющего право на земельный участок, и при условии, что расстояние от границ соседнего (смежного) земельного участка до жилого дома составляет не менее трех метров, нежилых капитальных построек – не менее двух метров.

2. При возведении и реконструкции одноквартирного жилого дома и (или) нежилых капитальных построек в соответствии с пунктом 1 настоящего Указа не являются обязательными получение разрешительной документации (разрешения на реконструкцию), разработка проектной документации и согласование ее с местным исполнительным и распорядительным органом, а также последующая приемка в эксплуатацию объектов строительства.

Действующий порядок возведения и реконструкции построек (с получением всех разрешений, согласований, заключений и разработкой проекта) также сохраняется.

В связи с этим решение о применении действующего или упрощенного порядка принимается застройщиками самостоятельно.

**«Строительная амнистия»**

Осуществляется в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 25 июля 2022 г. № 253 «Об упрощенном порядке приемки в эксплуатацию объектов строительства»:

1.1 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.

Заявления о приемке в эксплуатацию объектов строительства в соответствии с частью первой настоящего подпункта могут быть поданы гражданами до 1 января 2025 г.;

1.2. возведение (реконструкция) гражданами объектов строительства, указанных в части первой подпункта 1.1 настоящего пункта, по которым местным исполнительным и распорядительным органом принято решение о приемке в эксплуатацию, не признается самовольным строительством.

Упрощенный порядок ввода дома в эксплуатацию не отменяет строительных нормы и правила. По-прежнему необходимо соблюдение требований по расстояниям от границы земельного участка до жилого дома (не менее 3 метров), хозяйственной постройки (не менее 2 метров).

Согласно требованиям СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» подпункт 6.3.6 (предпоследний абзац) возведение нового жилого дома и хозяйственных построек, а также реконструкция существующего жилого дома и хозяйственных построек в районах сложившейся усадебной застройки допускается соответственно на расстоянии менее 3 и 2 м от границы земельного участка при наличии нотариально заверенного письменного согласия смежного(-ых) землепользователя(-ей).

Следует отметить, что упрощенный порядок по Указу № 253 не касается блокированных жилых домов, квартир и нежилых капитальных построек, расположенных на земельных участках, предоставленных для блокированных жилых домов и квартир, и не допускается приемка в эксплуатацию в районах подлежащей трансформации в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.