О сроках завершения гражданами строительства жилых домов и дач в Республике Беларусь

 Со вступлением в силу положений Указа Президента Республики Беларусь от 07.02.2006 г. № 87 «О некоторых мерах по сокращению не завершенных строительством незаконсервированных жилых домов, дач» (далее – Указ № 87), установивших предельные сроки завершения строительства жилых домов, дач, собственники, владельцы, арендаторы земельных участков озадачены вопросами: каким образом данные сроки исчисляются, с учетом того, что действие Указа № 87 приостанавливалось, и успеют ли они завершить строительство в установленные сроки.

 Так, целью Указа № 87 является сокращение количества не завершенных строительством незаконсервированных жилых домов, дач и эффективное использование земельных участков.

 Положения Указа № 87, в том числе о сроках завершения строительства, (за исключением п.п.7,8,9) вступили в силу *с 1 апреля 2006 года* и касаются строительства капитальных строений в виде жилого дома, дачи на земельных участках, предоставленных в установленном порядке в частную собственность, пожизненное наследуемое владение и аренду. При этом, согласно примечанию к п. 1 Указа № 87 завершением строительства жилого дома, дачи считается возведение фундамента, стен и крыши этих дома, дачи независимо от ввода таких домов, дач в эксплуатацию.

 Период, в течение которого строительство жилого дома (дачи) должно быть гражданином завершено,  определяется следующим образом (ч. 1 и ч. 2 п. 1 Указа № 87):

 на земельных участках, предоставленных в частную собственность или пожизненное наследуемое владение для строительства и обслуживания жилого дома, дачного строительства, до 1 апреля 2006 года, - в течение трех лет с даты вступления в силу Указа № 87,

 на земельных участках, предоставленных для строительства и обслуживания жилого дома, дачного строительства, после вступления в силу Указа № 87 - в течение трех лет с даты осуществления государственной регистрации права частной собственности, пожизненного наследуемого владения или аренды на такие земельные участки (за исключением случаев, указанных в ч.3 и ч. 4 п.1 – *рассмотрены ниже*).

 Соответственно, момент исчисления трехлетнего срока определяется правилами, действующими в зависимости от того, предоставлен такой участок до или после вступления в силу Указа № 87 (с 1 апреля 2006 года).

 Необходимо отметить, что действие Указа № 87 было *временно приостановлено*, как и течение вышеуказанных сроков для завершения строительства.

 Согласно п. 4 Указа Президента Республики Беларусь от 06.02.2009 № 64 «О внесении дополнений и изменений в некоторые указы Президента Республики Беларусь по вопросам строительства, изъятия и предоставления земельных участков» (далее – *Указ № 64*) действие Указа № 87 было приостановлено до особого решения Президента Республики Беларусь (вступил в силу с 10 февраля 2009 года.).

 Возобновлено действие Указа № 87 в соответствии с п. 1 Указа Президента Республики Беларусь от 11.11.2011 № 520 «О некоторых мерах по совершенствованию отношений в области строительства, изъятия и предоставления земельных участков» (далее – *Указ № 520*). Положения п. 1 Указа № 520 вступили в силу с 1 марта 2012 года.

 Время, в течение которого действие Указа N 87 было приостановлено (с 10 февраля 2009 г. до 1 марта 2012 г.), не засчитывается в сроки строительства капитальных строений в виде жилого дома, дачи и консервации не завершенных строительством жилых домов, дач, установленные данным Указом (п. 2 Указа № 520).

 С о дня вступления в силу п. 1 Указа № 520 (т.е. с 1 марта 2012 года), возобновившего действие Указа № 87, течение сроков строительства капитальных строений в виде жилого дома, дачи и консервации не завершенных строительством жилых домов, дач, установленных Указом N 87, продолжается с учетом изменений и дополнений, внесенных Указом № 520. При этом, если оставшиеся части сроков строительства капитальных строений в виде жилого дома, дачи и консервации не завершенных строительством жилых домов, дач составляют менее одного года, названные сроки продлеваются до одного года (п. 2 Указа № 520).

 Так, согласно внесенным изменениям и дополнениям, строительство капитальных строений в виде жилого дома, дачи, расположенных на земельных участках:

-              предоставленных в установленном порядке в аренду для строительства и обслуживания жилого дома, дачного строительства до 10 февраля 2009 г.;

-              на которые право частной собственности, пожизненного наследуемого владения или аренды зарегистрировано с 10 февраля 2009 г. до 1 марта 2012 г.

должно быть завершено в течение трех лет, начиная с 1 марта 2012 г.    (ч.3 п. 1 Указа № 87).

 Также согласно внесенным изменения и дополнениям строительство капитальных строений в виде жилого дома, дачи на земельных участках, предоставленных в установленном порядке в частную собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду для строительства и обслуживания жилого дома, дачного строительства с 10 февраля 2009 г. до 1 марта 2012 г., но права на которые не зарегистрированы в установленном порядке и срок обращения за государственной регистрацией которых не истек, должно быть завершено в течение трех лет с даты осуществления государственной регистрации права частной собственности, пожизненного наследуемого владения или аренды на такие земельные участки (ч. 4 п. 1 Указа № 87).

 Указом № 87 установлены также правила исчисления сроков окончания строительства *для наследников* (п. 6 и п.7 Указа № 87).

 Так, строительство жилого дома, дачи:

 1. при наследовании земельных участков, предоставленных наследодателю для строительства и обслуживания жилого дома, дачного строительства;

 2. при наследовании материалов и другого имущества, из которых создается жилой дом, дача, в том числе в случае, если право на земельный участок, предоставленный до 1 января 1999 г., наследодателем не было оформлено,

 должно быть завершено в течение трех лет и шести месяцев со времени открытия наследства, а при рассмотрении вопросов, вытекающих из наследственных правоотношений, в судебном порядке - с даты вступления в силу соответствующего судебного постановления;

 3. при наследовании земельных участков, предоставленных наследодателю для строительства и обслуживания жилого дома, дачного строительства, с расположенными на них не завершенными строительством законсервированными жилым домом, дачей,

 4. при наследовании не завершенных строительством законсервированных жилого дома, дачи

 должно быть завершено в течение трех лет с даты прекращения консервации.

 Следует отметить положения Указа № 87, часто интересующие землепользователей, – это возможность *продлить* сроки строительства и (или) осуществить *консервацию* не завершенного объекта строительства.

 Такая возможность предусмотрена ч.8 и ч. 9 п. 1 Указа № 87:

 Срок строительства, предусмотренный в ч.ч. 1-4,6,7 п.1 Указа № 87, может быть продлен местным исполнительным и распорядительным органом, но не более чем на два года, с учетом материального положения гражданина и других уважительных причин (болезнь, отсутствие в Республике Беларусь или иная уважительная причина) по его заявлению, поданному не ранее чем за шесть месяцев, но не позднее чем за два месяца до истечения срока строительства. Право на продление указанного срока строительства капитальных строений в виде жилого дома, дачи может быть реализовано в отношении конкретного объекта строительства только один раз.

 В случае невозможности завершения строительства в сроки, предусмотренные в ч.ч. 1-4,6 и 8 п. 1 Указа № 87, гражданин обязан осуществить консервацию не завершенных строительством жилого дома, дачи и благоустройство земельных участков, на которых расположены такие дом, дача, в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь. При этом консервация жилого дома, дачи может быть осуществлена в отношении конкретного объекта строительства только один раз, а срок такой консервации не может превышать трех лет.

Понятие незавершенного законсервированного капитального строения содержится в ст. 1 Закона Республики Беларусь от 22.07.2002 N 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее – Закон от 22.07.2002 г. № 133-З) и определяется как законсервированный объект строительства, создание которого в качестве капитального строения разрешено в соответствии с законодательством Республики Беларусь, но не завершено, имеющий прочную связь с землей, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

 Консервация не завершенных строительством жилого дома, дачи приостанавливает течение сроков, предусмотренных в ч.ч.1-4,6,8 п. 1 Указа № 87.

 Соответственно, для землепользователя имеется возможность продлить установленные  Указом № 87 сроки завершения строительства жилого дома (дачи) до двух лет и (или) осуществить консервацию не завершенных строительством жилого дома, дачи (приостановить течение сроков завершения строительства) на срок до трех лет. Однако воспользоваться указанным правом в отношении конкретного объекта строительства можно только один раз.

 Порядок осуществления консервации определяется Положением о порядке консервации гражданами не завершенных строительством жилых домов, дач, осуществления благоустройства земельных участков, на которых проведена консервация таких домов, дач, утвержденным Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13.04.2006 № 506 (далее – Положение).

 В п. 4 Положения указан перечень причин невозможности окончания строительства жилого дома, дачи в установленный срок, который не является исчерпывающим.

 Согласно п. 10 Положения местные исполнительные и распорядительные органы обеспечивают учет законсервированных не завершенных строительством жилых домов, дач.

 В случае принятия решения о прекращении консервации не завершенных строительством жилого дома, дачи и возобновлении их строительства гражданин обязан письменно информировать об этом местный исполнительный и распорядительный орган. Дата получения такой информации является основанием для возобновления течения сроков строительства, указанных в п. 1 Указа № 87 (п. 11 Положения).

 Законсервированным незавершенное капитальное строение в соответствии с требованиями законодательства можно считать только с момента государственной регистрации создания такого объекта (ст. 4 и ст. 44 Закона от 22.07.2002 N 133-З).

 Вместе с тем, интерес у землепользователей вызывает вопрос: возможно ли отчуждение земельных участков с расположенными на них незавершенными законсервированными жилыми домами, дачами или не завершенных строительством жилых домов, дач по истечении трехлетнего срока консервации?

 Капитальное строение прекращает существование как незавершенное законсервированное с момента регистрации изменения недвижимого имущества на основании завершения строительства незавершенного законсервированного капитального строения и ввода его в эксплуатацию (ст. 45 Закона от 22.07.2002 N 133-З).

 Так, в настоящий момент при отчуждении, например, продаже земельного участка и расположенного на нем незавершенного законсервированного жилого дома, дачи (при праве собственности на земельный участок) или продаже незавершенного законсервированного жилого дома, дачи (при праве пожизненного наследуемого владения на земельный участок) оснований для отказа в удостоверении сделки нотариусом и регистрации такого договора в органах по государственной регистрации и земельному кадастру отсутствуют.

 Вместе с тем, нотариус и регистратор, как правило, разъясняют приобретателю нижеуказанное положение.

 Согласно ч. 5 п. 1 Указа № 87 при приобретении в соответствии с законодательством земельных участков или права аренды на земельные участки, в том числе с расположенными на них не завершенными строительством жилым домом, дачей (за исключением случаев наследования, а также приобретения земельных участков и (или) не завершенных строительством жилых домов, дач с публичных торгов, проводимых в соответствии с настоящим Указом), течение сроков строительства, предусмотренных в ч.ч. 1-4 п. 1 Указа и рассмотренных выше, не прерывается.

 Ввиду установленного правила приобретателям следует быть особенно внимательными: заранее выяснять срок, оставшийся для завершения строительства (на момент заключения договора) и контролировать течение установленного срока (после заключения договора). Это избавит их от необходимости завершать строительство в ограниченные сроки либо риска изъятия земельного участка.

 В соответствии с п. 2 Указа № 87 в случае превышения гражданами сроков строительства жилого дома (дачи), земельные участки на которых они расположены, могут быть изъяты по решению суда. Данный пункт также устанавливает порядок изъятия таких участков.

 Работа по выявлению расположенных на территории административно-территориальных единиц не завершенных строительством жилых домов, дач, сроки строительства которых превышают предусмотренные в п. 1 Указа № 87 возложена на соответствующие местные исполнительные и распорядительные органы.

 Отдел архитектуры и строительства,

 жилищно-коммунального хозяйства

 Бешенковичского райисполкома