

## **Как не потерять участок из-за недостроенного дома и почему выгодно оформить все по закону**

Свой дом — мечта многих белорусов. Участок получен, фундамент залит, но стройка затянулась. Знакомая история? В этой ситуации оказываются сотни семей. Разбираемся, чем опасна эта пауза и какой простой шаг поможет не только сохранить землю, но и получить полноценное жилье с пропиской и всеми удобствами.

По всей стране сотни частных домов годами стоят в стадии недостроя. Владельцы ссылаются на нехватку средств, меняющиеся жизненные обстоятельства. Однако закон суров: если не уложиться в отведенные три года (с возможностью продления еще на два), землю могут отобрать через суд.

Но есть и хорошие новости. Оказывается, чтобы снять все риски, не обязательно сразу завозить дорогую отделку. Достаточно довести дом до определенной стадии и официально ввести его в эксплуатацию.

Что дает «прописка» для дома?

Ввод дома в эксплуатацию — это не бюрократическая формальность, а ключевой шаг, который превращает «объект строительства» в «жилой дом». «После этого вы становитесь полноправным собственником, — говорит эксперт. — Можете прописаться в доме, подключить к нему газ и свет на законных основаниях, продать, завещать или использовать как залог для кредита. Рыночная стоимость оформленного дома и недостроя отличается в разы».

А как же «упрощенка»?

Многие надеются на упрощенный порядок регистрации пра на недвижимость — специальную процедуру, которая применяется к отдельным категориям объектов. И это правильная тактика! Действительно, согласно последним указам, для многих объектов можно оформить все по упрощенной схеме. Но юристы предупреждают: даже по «упрощенке» нужно предоставить технический план и получить от местных властей документ о соответствии. Кроме того, порядок имеет свой срок действия, и важно успеть подать документы до его окончания.

«Главная ошибка людей — они думают, что если поставили крышу, то все готово. Нет, — комментирует эксперт. — Без документов это просто коробка, которая не дает никаких прав и может стать причиной больших проблем».

План действий для тех, кто в «строительном тупике»

Если вы опасаетесь, что не уложитесь в срок, не ждите повестки в суд. Ваши варианты:

1. Оцените готовность. Если дом имеет фундамент, стены и крышу, самое время заняться оформлением. Это уже считается завершением строительства по действующим нормам.

2. Узнайте о продлении. Если до финиша далеко, но есть уважительная причина (болезнь, сложное материальное положение), можно обратиться в исполком за продлением срока на два года. Главное — сделать это заранее.

3. Рассмотрите консервацию. Если стройку приходится заморозить надолго, официальная консервация «заморозит» и отсчет срока. Это легальный способ выиграть время.

А что делать, если я по незнанию уже самовольно сделал пристройку, переоборудовал чердак в жилую мансарду или провел реконструкцию дома много лет назад?

Это очень распространенная ситуация. Законодательство предусматривает механизм узаконивания таких изменений, и здесь как раз может помочь упрощенная процедура легализации.

Ваш план действий должен быть таким:

1. Обратиться к кадастровому инженеру. Ему нужно показать объект в его текущем состоянии. Он проведет обмеры и подготовит технический план, который будет учитывать все ваши изменения — и пристройку, и мансарду.

2. Подать документы в местный исполком. Подается заявление о внесении изменений в учетные данные объекта недвижимости, приложив технический план.

3. Легализовать изменения. По упрощенной процедуре местные власти, как правило, выдают документ, подтверждающий, что ваша реконструкция соответствует установленным требованиям и теперь считается законной.

Главное — не затягивать с этим. Если самовольная постройка будет выявлена проверкой, вас могут обязать снести ее за свой счет или оштрафовать. Легализация снимает эти риски и делает ваши инвестиции в реконструкцию защищенными.

Вывод: Завершение строительства и ввод дома в эксплуатацию — это не прихоть государства, а инструмент защиты ваших же инвестиций и прав. Оформленный дом — это ваш актив, а недострой — это обуза и постоянный риск. За подробной информацией и консультацией по срокам, необходимым документам и процедурам следует обращаться в отдел архитектуры и градостроительства, строительства Новополюцкого городского исполнительного комитета. Не дайте вашей мечте превратиться в повод для судебных разбирательств.