

НІЧЫЙНАЯ НЕРУХОМАСЦЬ



Фота Анатоля КІШЧУКА.

Указ уступае ў сілу часткамі

Праз тры месяцы пасля апублікавання Указ № 357 пачаў дзейнічаць у дачыненні да старых і пустуючых дамоў, што знаходзяцца ў сельскай мясцовасці, праз паўгода — у дачыненні да такіх дамоў, што месцяцца ў абласных цэнтрах і Мінску. А праз год указ канчаткова ўступае ў сілу, у частцы таго, што ўсе мясцовыя выканаўчыя камітэты павінны сфарміраваць рэестры пустуючых і старых дамоў і размясціць на сайце інфармацыю аб іх.

Пустыя і старыя дамы прысутнічаюць практычна ва ўсіх раённых цэнтрах краіны. У Беларусі няма рэгіёна, дзе з сельскай мясцовасці людзі не з'язджалі б у гарады.

Да гэтага яны пакуль праводзяць практычную работу. Паводле нормаў указа, ствараюцца камісіі і пачынаецца абход тэрыторыі з мэтай фарміравання адпаведных рээстраў. Паколькі раней рэестры старых дамоў, размешчаных у сельскай мясцовасці, не вяліся, то цяпер гэтая работа толькі пачынаецца. Па пустых дамах у трохмесячны тэрмін мясцовыя ўлады перанеслі ў новыя рэестры інфармацыю аб такіх дамах, якая ўтрымлівалася ў рэгістрах уліку. Новыя аб'екты толькі цяпер яны пачынаюць знаходзіць, пасля абследавання ўсёй тэрыторыі.

Менавіта інфармацыю па пустых дамах мясцовыя спецыялісты размясцілі на сайтах раённых выканаўчых камітэтаў. Плюс па тых аб'ектах, якія раней былі ўключаныя ў гэтыя рэестры, яны правялі работу з улікам новых падыходаў Указа № 357. Дарэчы, дазваляецца сёння не марнаваць бюджэтную сродкі для зносу гэтых аб'ектаў, а пры попыце на іх перадаваць азначаныя зямельныя ўчасткі толькі пры выкананні

(Заканчэнне.

Пачатак на 1-й стар. «МС».)

12

пэўных умоў. Сярод якіх — фінансаванне зносу будынкаў, у дачыненні да якіх прынята адпаведнае рашэнне, або непасрэдна знос аб'ектаў.

Адзіныя рэкамендацыі для аднолькавага разумення

Сёння змяніўся падыход да вызначэння крытэрыяў пустуючых і старых дамоў у прынцыпе, адзначае Антаніна Торбіна. Тыя, якія раней падпадалі пад характарыстыкі пустуючых, сёння па ўказе ўжо могуць не быць такімі. Так, напрыклад, раней пустуючым дом прызнаваўся ў выпадку, калі на працягу трох гадоў людзі пражывалі ў кожным каляндарным годзе ў ім менш за месяц. Цяпер жа дом не прызнаюць пустуючым, калі там на працягу трох гадоў уласнік жыў хоць бы адзін дзень.

Новы ўказ таксама дазваляе выканкаму прымаць рашэнне аб выключэнні пэўных дамоў з рээстра, якія раней туды былі ўключаныя, але адпалі падставы іх лічыць прыналежнымі да адпаведнай катэгорыі.

Дарэчы, ёсць пастанова Савета Міністраў № 878 ад 6 снежня 2018 года, якой вызначаны парадак апублікавання звестак, парадак вядзення гэтых рээстраў. Формы рээстраў зацверджаныя, гэтак жа як і парадак арганізацыі аўкцыёнаў па продажы пустуючых дамоў і па продажы пустуючых дамоў без аўкцыёнаў. Сёння для работы выканкамам створана неабходная нарматыўная база. Цяпер неабходна непасрэдна выходзіць на месца. Праўда, часам узнікаюць пытанні ў практычнай дзейнасці, таму пры паступленні адпаведных запяў Дзяржаўны камітэт па маёмасці тлумачыць іх дасканала. Хутэй за ўсё, нейкія рэкамендацыі на пэўныя сітуацыі будуць разасланыя ва ўсе выканкамы, каб указ быў больш эфектыўна рэалізаваны на практыцы.

Ёсць буйныя праблемныя рэгіён

— У прынцыпе па краіне сітуацыя з пустуючымі і старымі дамамі досыць розная, — дае

сваю ацэнку Антаніна Сяргееўна. — Пэўная інфармацыя існуе толькі па пустых дамах. Канкрэтныя лічбы мы будзем мець толькі праз год пасля прыняцця ўказа — сёлета ў верасні. Сярод рэгіёнаў можна вылучыць Гомельскую вобласць, дзе такіх аб'ектаў сапраўды шмат. Калі ў 2017 годзе ў абласцях было ўключана ў рэестр па пустых дамах у сярэднім па 300–400 аб'ектаў, то на Гомельшчыне гэтых будынкаў было больш за тысячу. З гэтай мясцовасці людзі ў свой час масава з'язджалі з прычыны трагедыі на ЧАЭС. Жылая нерухомасць доўгі час пуставала. Многае руйнавалася.

Пустыя і старыя дамы прысутнічаюць практычна ва ўсіх раённых цэнтрах краіны. У Беларусі няма рэгіёна, дзе з сельскай мясцовасці людзі не з'язджалі б у гарады.

На заметку — кожныя паўгода

Зараз, згодна з указам, камісія павінна абследаваць усю сваю тэрыторыю, за якую яна нясе адказнасць у фарміраванні рээстра, кожныя паўгода. Акрамя таго, спецыялісты будуць візуальна аглядаць і ацэньваць на адпаведнасць гэтым крытэрыям (якім лічыць: старым альбо пустуючым будынкам), прадстаўнікі камісіі стануць апытваць людзей, якія могуць мець інфармацыю аб уласніках. Калі ў гэтыя шэсць месяцаў пацвердзіцца, што ніхто сюды не праязджаў, не пражываў у жылым доме, то гэты аб'ект аўтаматычна стане «на заметку». Потым, кожныя паўгода гэтаму аб'екту будзе аддадзена самая пільная ўвага. Калі будынак у аварыйным стане — тады трэба на працягу года за ім назіраць (каб людзі там не пражывалі), пасля чаго дом можа быць прызнаны старым. Каб прызнаць хату пустуючай — трэба быць упэўненым, што там ніхто не жыве на працягу трох гадоў.

Калі што, то і ўласнік не патрэбны

З уступленнем у дзеянне новага дакумента ўсё стала больш зразумела для выканкамаў. Раней, каб назваць жылы дом старым і далей з ім працаваць, неабходна было прызнаць яго

непрыдатным для жылля. А гэтая адміністрацыйная працедура мела на ўвазе абавязковы асабісты ўдзел уласніка гэтага дома, патрэбна была яго згода. А перад тым неабходна было спачатку яго знайсці. Усё гэта разам было практычна немагчыма зрабіць. Тады выканкамы ішлі па працедуры пустуючых дамоў. Фактычна дом падпадаў пад катэгорыю старога, а знаходзіўся ў рэестры пустуючага, таму што працедуру папярэдняга прызнання яго непрыдатным для пражывання без уласніка прайсці было немагчыма. Таму выканкамы, спрабуючы навесці парадок на зямлі, выкарыстоўвалі ўсе механізмы папярэдняга «сотага» ўказа. Цяпер гэтыя паянцы выразна падзялілі. Для таго каб дом прызналі старым, ён павінен знаходзіцца ў аварыйным стане або пагражаць абвалам.

Для таго каб дом прызналі старым, ён павінен знаходзіцца ў аварыйным стане або пагражаць абвалам.

Цяпер урэгуляваныя пытанні, калі ўласніка няма, ці ён не ідзе на кантакт. Тут дзейнічае схема, па аналогіі з пустуючымі дамамі. У гэтым выпадку таксама будуць працаваць з такімі аб'ектамі — размяшчаць інфармацыю на сайце, займацца пошукам гэтага чалавека, але... Калі яго не знойдуць і па заканчэнні года пасля апублікавання інфармацыі ў СМІ ён не аб'явіцца, не будуць прынятыя меры для аднаўлення жыллага дома альбо ніхто не звернецца па атрыманне дазволу на яго рэканструкцыю, то згодна з Указам № 357 будзе лічыцца, што ўласнік такога дома адмовіўся ад права ўласнасці на гэтую нерухомасць. А ў дачыненні да гэтага старога дома будзе прымяняцца адпаведная працедура. Ён па рашэнні суда будзе паступаць у камунальную ўласнасць, без усялякай выплаты кампенсацыі ўласніку. Раней гэтае пытанне не было ўрэгулявана.

Антаніна Торбіна нагадвае: акрамя Указа № 357 у заканадаўстве ёсць іншыя прававыя механізмы, што дазваляюць навесці парадок на зямлі. «Так, напрыклад, выканкамы ставілі на ўлік нават тыя аб'екты, ад якіх фактычна застаўся толькі падмурак. А яго абвешчалі пустуючым і ішлі ў суд, каб прызнаць яго безгаспадарным. Сёння мы тлумачым гэтую сітуацыю такім чынам.

Калі фактычна дом загінуў, то гэтая гібель цягне за сабой спыненне правоў на яго. Тобок, у такой сітуацыі выканкам не трэба праходзіць усю працедуру, каб спыніць у Адзіным дзяржаўным рэгістры нерухомай маёмасці і правоў на яе і здзелаць з ёю запіс аб гэтым аб'екце. Сёння ў нас ёсць механізм, які дазваляе скласці акт

гібелі на гэты аб'ект і зарэгістраваць спыненне яго існавання і правоў на яго па заяве мясцовага выканаўчага камітэта, не чакаючы заявы ад уласніка і не звяртаючыся ў суд.

Але ў такой сітуацыі ёсць пэўныя нюансы, і правы ўласніка жыллага дома будуць у любым выпадку абароненыя. Так, калі дом загінуў у выніку пажару ці іншага стихійнага бедства, то Кодэксам Рэспублікі Беларусь аб зямлі ўласніку даецца год з магчымаю падоўжыць яго да двух гадоў на аднаўленне гэтага дома і толькі пасля заканчэння гэтага тэрміну, калі ім не робяцца захады для аднаўлення хаты, можна будзе весці гаворку аб канфіскацыі зямельнага ўчастка, на якім яна размешчана, і спыненні існавання пабудовы і правоў на яе. Пры гэтым у любым выпадку аб падачы мясцовым выканаўчым камітэтам у арганізацыю па дзяржаўнай рэгістрацыі заявы аб спыненні існавання такога жыллага дома і правоў на яго, уласніку ў абавязковым парадку паведаміць рэгістратар. Пры нязгодзе ўласніка ён мае права звярнуцца ў суд. Да вырашэння судом адпаведнага пытання, спыненне існавання такога дома і правоў на яго арганізацыя па дзяржаўнай рэгістрацыі ажыццяўляецца не будзе.

І ў гарадах ёсць дамы,

дзе ніхто не жыве

Па вялікіх гарадах указ уступае ў сілу толькі ў сакавіку. На цяперашнім этапе там фарміруюцца спецыяльныя камісіі. Далей яны пойдучы абследаваць тэрыторыю, каб выявіць праблемныя дамы. Першапачаткова гэты праект быў разлічаны на старыя і пустуючыя дамы ў сельскай мясцовасці. Але такія аб'екты існуюць і ў гарадах. Што з імі рабіць? Атрымлівалася, што механізма няма. Дакладней — не было.

Аб якой колькасці «нічыйнай» жыллой нерухомасці можа ісці гаворка ў гарадах, казаць пакуль складана. Гэта залежыць ад шматлікіх фактараў, эканамічнага дабрабыту, высокай адказнасці ды свядомасці людзей. Адно можна сказаць з упэўненасцю на 100 %, пустыя (ды і старыя таксама) дамы існуюць у прыватным сектары практычна ва ўсіх буйных гарадах краіны.

У гарадах, дзе сапраўды нерухомасць каштуе вялікіх грошай, дзе зямельны ўчастак пад будынкамі мае павышаную каштоўнасць, хутэй за ўсё старых і пустуючых дамоў будзе па мінімуме. Напрыклад, у сталіцы і Брэсце попыт на нерухомасць вельмі вялікі, да таго ж не хапае зямельных участкаў. Таму там любыя аб'екты, якія могуць быць зарэгістраваныя і прададзеныя, будуць запатрабаваныя.

Сяргей КУРКАЧ.

ЗВЯЗДА