

СНОС ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Города и поселения городского типа растут с каждым годом. Это вызывает ряд проблем. Не всегда есть возможность расширить площадь населенного пункта, поэтому очень часто выполняют уплотнение застройки. Уплотнительная застройка, точечная застройка – строительство новых зданий или сооружений в исторически сложившемся жилом квартале или микрорайоне, обычно на месте малоэтажных зданий или на территории зеленых насаждений.

Расширению населенному пункту могут препятствовать леса, пашни с плодородными землями, промышленные предприятия на окраине городов и за их пределами, а также отсутствие существующей инженерно-транспортной инфраструктуры. Именно поэтому очень часто возникает необходимость и желание градостроителей уплотнить существующую застройку.

Основным документом, регулирующим перспективное строительство, является генеральный план населенного пункта. В генпланах городов и детальных планах планировки показан общий уклон застройки, ее функциональное назначение, а также прохождение основных транспортно-пешеходных коммуникаций и инженерных сетей [1].

Частный сектор – заметная часть города. Минск численно растет, территория его уплотняется, и возникает естественная необходимость сноса усадебной застройки для строительства на ее месте многоквартирных жилых домов. Отселение жильцов в связи с изъятием земельных участков для госнужд – вынужденная мера, связанная с реализацией Генплана города. Если на участке имеются объекты, в том числе жилые дома, подлежащие сносу, Мингорисполком принимает решение о предстоящем изъятии земельного участка. В решении указываются конкретные объекты, идущие под снос, а также права их собственников.

Реализация имущественных прав собственников поручается застройщику будущих объектов. Решение об изъятии земельных участков действительно на протяжении двух лет. Соответственно, в этот период реализуются и имущественные права граждан. Права граждан при сносе жилых домов (квартир) регулируются следующими нормативными правовыми актами:

1. Указом от 2 февраля 2009 г. №58 «О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд» и утвержденным им Положением о порядке реализации имущественных прав граждан и организаций при изъятии у них земельных участков, утверждаемого настоящим Указом;
2. Статьей 140 Жилищного кодекса Республики Беларусь;
3. Пунктом 2 статьи 82 ЖК (вопросы отселения граждан, проживающих в жилых помещениях государственного жилищного фонда) [2].

В ближайшее время под снос пойдут дома в границах улиц Филимонова – Столетова – Слепянской водной системы; Орловской – Нововиленской – Щедрина – Гая; Волгоградской – Короленко – Ватутина – Кутузова; Грушевской – Щорса и других [3].

Частный сектор в районе Грушевки сокращается с каждым годом. Так, идет масштабный снос деревянных домов и добротных коттеджей в Землемерном проезде, Фанипольском переулке, на 3-й улице Щорса – то есть сразу за «Кварталом на Грушевке». Перспективный жилой комплекс включает пять высоток, большой, закрытый от машин двор, многоуровневые паркинги и плоскостные стоянки [4].

Взамен сносимого жилья могут предложить денежную компенсацию, равнозначный участок в другом населенном пункте Беларуси или жилье в собственность взамен имеющегося.

ЛИТЕРАТУРА

1. Уплотнение застройки [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.proekt.lepshy.by/e/100-uplotnenie-zastroyki>. – Дата доступа: 15.04.2023.
2. Реализация имущественных прав граждан при сносе жилых домов [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://part.gov.by/management/building/zhilishchnaya-politika/6076-realizatsiya-imushchestvennykh-prav-grazhdan-pri-snose-zhilykh-domov>. – Дата доступа: 15.04.2023.
3. Жилищный вектор. Какие частные дома в Минске пойдут под снос в ближайшее время [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://minsknews.by/zhilishhnyj-vektor-kakie-chastnye-doma-v-minske-pojdut-pod-snos-v-blizhajshee-vremya/>. – Дата доступа: 15.04.2023.
4. Так выглядит снос. Вы скоро не узнаете частный сектор в районе Грушевки (и удивитесь тому, что там построят) [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://realt.onliner.by/2023/04/03/chastnyj-sektor-v-rajone-grushevki>. – Дата доступа: 15.04.2023.