

ПОСТАНОВЛЕНИЕ СОВЕТА МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

16 мая 2013 г. № 384

**О некоторых вопросах переустройства и перепланировки, установки на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций, а также реконструкции жилых домов**

На основании статей 5 и 20 Жилищного кодекса Республики Беларусь Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемые:

Положение об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки;

Положение об условиях и порядке установки на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций;

Положение о порядке реконструкции многоквартирных, блокированных и одноквартирных жилых домов.

2. Признать утратившими силу:

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2006 г. № 1805 «Об утверждении Положения о порядке переустройства и перепланировки жилых помещений в многоквартирных жилых домах и Положения о порядке реконструкции одноквартирных, блокированных жилых домов и нежилых построек на придомовой территории» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2007 г., № 15, 5/24535);

подпункт 1.51 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 17 декабря 2007 г. № 1747 «Об изменении и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров Республики Беларусь по вопросам организации работы с гражданами» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., № 6, 5/26438);

подпункт 1.12 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 25 февраля 2008 г. № 272 «О внесении изменений и дополнений в некоторые постановления Совета Министров Республики Беларусь и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Республики Беларусь» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., № 55, 5/27216);

подпункт 2.21 пункта 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 2 августа 2008 г. № 1103 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 28 января 2008 г. № 43» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., № 188, 5/28107);

подпункт 1.8 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 23 июля 2010 г. № 1103 «О внесении изменений в некоторые постановления Совета Министров Республики Беларусь по вопросам

организации работы с гражданами» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2010 г., № 184, 5/32238);

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 20 октября 2010 г. № 1526 «О внесении изменений и дополнений в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2006 г. № 1805» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2010 г., № 253, 5/32693);

подпункт 2.1 пункта 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 1 июня 2011 г. № 687 «О некоторых мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О внесении дополнений и изменений в некоторые законы Республики Беларусь по вопросам архитектурной, градостроительной и строительной деятельности» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2011 г., № 65, 5/33881).

3. Республиканским органам государственного управления, облисполкомам и Минскому горисполкому привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим постановлением и принять иные меры по его реализации.

4. Предоставить право разъяснять:

4.1. Министерству жилищно-коммунального хозяйства – вопросы, связанные с порядком переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, реконструкции многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов, установки на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций;

4.2. Министерству архитектуры и строительства – вопросы, связанные с порядком переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений.

5. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

**Премьер-министр  
Республики Беларусь**

**М.Мясникович**

УТВЕРЖДЕНО  
Постановление  
Совета Министров  
Республики Беларусь  
16.05.2013 № 384

**ПОЛОЖЕНИЕ  
об условиях и порядке переустройства  
и (или) перепланировки**

**ГЛАВА 1  
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Настоящим Положением определяются условия и порядок переустройства и (или) перепланировки.

2. Для целей настоящего Положения используются следующие термины и их определения:

инициатор переустройства и (или) перепланировки (далее – инициатор) – гражданин (собственник жилого и (или) нежилого помещений частного жилищного фонда, наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда), гражданин, являющийся членом организации застройщиков (далее – гражданин), а также юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которые инициируют переустройство и (или) перепланировку;

перепланировка – изменение планировочных решений жилого и (или) нежилого помещений в процессе выполнения ремонтно-строительных работ;

переустройство – изменение инженерных систем (демонтаж, установка, замена или перенос инженерных сетей, электрического, санитарно-технического или иного оборудования) в жилом и (или) нежилом помещениях и (или) конструктивных элементов в процессе выполнения ремонтно-строительных работ;

самовольные переустройство и (или) перепланировка – переустройство и (или) перепланировка, произведенные без согласования (разрешения) с соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом.

3. К работам по переустройству и (или) перепланировке относятся: демонтаж, установка, замена или перенос систем горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, отопления, электроснабжения, водоотведения (канализации), мусороудаления, газоудаления, вентиляции, в том числе электрического, санитарно-технического, отопительного, газового оборудования и отопительных приборов;

перенос полотencesушителя;

устройство гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции;

изменение конструкции пола;

изменения в несущих конструкциях;

изменение площади, количества жилых комнат и подсобных помещений в квартире с сохранением функциональных зон за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;

изменение площади и количества помещений в изолированных нежилых помещениях с сохранением функциональных зон за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;

устройство, увеличение проемов в перегородках.

Иные работы, а также работы, указанные в пунктах 9 и 10 настоящего Положения, не являются работами по переустройству и (или) перепланировке.

4. Запрещаются переустройство и (или) перепланировка:

с нарушением строительных, противопожарных, санитарно-эпидемиологических требований, законодательства об охране историко-культурного наследия, архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

приводящие к снижению несущей способности грунтов оснований фундаментов, конструкций фундаментов, колонн, стен, балок, перекрытий, опор, кровель, а также нарушению гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции, био- и огнестойкости несущих и ограждающих конструкций;

влекущие за собой нарушение режима работы систем дымо- и газоудаления, а также нарушение и ухудшение параметров работы инженерно-технического оборудования дома или отдельных помещений;

вентиляционных шахт и каналов;

балконов и лоджий в отапливаемые помещения;

связанные с устройством жилых помещений без естественного освещения, а также с установкой перегородок, попадающих в оконные проемы;

связанные с установкой дополнительного оборудования центрального отопления, горячего водоснабжения и электротехнического оборудования, если это повлечет превышение проектных расчетных инженерных нагрузок на одно помещение;

с изменением архитектурного и цветового решения фасада жилого дома;

ведущие к снижению эксплуатационной пригодности конструкций жилого дома;

если жилой дом в установленном порядке признан не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и не подлежит восстановлению.

5. Замена заполнений оконных и дверных проемов, остекление балконов и лоджий в жилых домах, внесенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, переустройство и (или) перепланировка жилых помещений, внесенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, осуществляются

в установленном настоящим Положением порядке после получения разрешения Министерства культуры на выполнение работ на материальных историко-культурных ценностях и (или) в зонах охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей.

6. Переустройство и (или) перепланировка производится после получения согласования (разрешения) районного, городского исполнительного комитета, местной администрации района в городе (далее – местный исполнительный и распорядительный орган) по месту нахождения жилого и (или) нежилого помещений.

7. Согласование (разрешение) местного исполнительного и распорядительного органа, а также разработка проектной документации (далее – проект) требуется для проведения следующих работ по переустройству и (или) перепланировке:

демонтаж, установка, замена или перенос систем холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, отопления, электроснабжения, водоотведения (канализации), мусороудаления, газоудаления, вентиляции, в том числе электрического, санитарно-технического, отопительного, газового оборудования и отопительных приборов;

перенос полотенцесушителя;

устройство гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции;

изменение конструкции пола;

изменения в несущих конструкциях.

8. Согласование (разрешение) местного исполнительного и распорядительного органа без разработки проекта требуется для проведения следующих работ по переустройству и (или) перепланировке:

изменение площади, количества жилых комнат и подсобных помещений в квартире с сохранением функциональных зон за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;

изменение площади и количества помещений в изолированных нежилых помещениях с сохранением функциональных зон за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;

устройство, увеличение проемов в перегородках.

9. Не являются работами по переустройству и (или) перепланировке и выполняются по согласованию с организациями следующие ремонтно-строительные работы:

установка в многоквартирных жилых домах индивидуальных приборов учета воды, замена полотенцесушителя – с организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги;

замена газоиспользующего оборудования (газовой плиты, котла, колонки) в пределах помещения, в котором оно установлено в соответствии с первоначальным проектом на газоснабжение, а также

установка индивидуальных приборов учета газа – с газоснабжающей организацией;

замена заполнений оконных и дверных проемов фасадов многоквартирных жилых домов – со структурным подразделением местного исполнительного и распорядительного органа, осуществляющим государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории административно-территориальной единицы (далее – территориальное подразделение архитектуры и градостроительства);

устройство в многоквартирных жилых домах неотопливаемых помещений за счет остекления балконов и лоджий – с территориальным подразделением архитектуры и градостроительства и организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги;

установка в многоквартирных жилых домах входных дверей в жилое и (или) нежилое помещения с изменением направления их открывания – с организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги.

10. Не являются работами по переустройству и (или) перепланировке следующие ремонтно-строительные работы, для выполнения которых не требуются согласование (разрешение) местного исполнительного и распорядительного органа и разработка проекта:

установка (замена) межкомнатных дверей в пределах существующего дверного проема;

замена и установка входных дверей в жилое помещение в пределах существующего дверного проема без изменения направления их открывания;

устройство подвесных (натяжных) потолков;

устройство и демонтаж стационарных шкафов и антресолей;

замена электротехнических изделий (розетки, выключатели, светильники), а также санитарно-технического оборудования (унитаз, ванна, умывальник, мойка, биде);

установка вентиляционных приборов;

демонтаж ванны и установка душевой кабины, перенос существующей и (или) установка дополнительной водоразборной арматуры, замена трубопроводов холодного и горячего водоснабжения, а также водоотведения (канализации), находящихся в жилых и (или) нежилых помещениях, без изменения месторасположения санитарно-технического оборудования.

11. Изменения в помещении в результате производства ремонтно-строительных работ, указанных в пунктах 9 и 10 настоящего Положения, не требуют государственной регистрации изменения недвижимого имущества в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

## **ГЛАВА 2**

### **ПОРЯДОК ПОЛУЧЕНИЯ СОГЛАСОВАНИЯ (РАЗРЕШЕНИЯ) НА ПЕРЕУСТРОЙСТВО И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКУ**

12. Для получения согласования (разрешения) на переустройство и (или) перепланировку граждан, который инициирует переустройство и (или) перепланировку, подает в местный исполнительный и распорядительный орган заявление и представляет документы, перечисленные в подпункте 1.1.21 пункта 1.1 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2010 г., № 119, 1/11590).

Для получения согласования (разрешения) на переустройство и (или) перепланировку юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, которые инициируют переустройство и (или) перепланировку, подают в местный исполнительный и распорядительный орган заявление и представляют документы, указанные в подпункте 8.1.8 пункта 8.1 единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 февраля 2012 г. № 156 «Об утверждении единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, внесении дополнения в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 февраля 2009 г. № 193 и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров Республики Беларусь» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2012 г., № 35, 5/35330).

13. При рассмотрении местным исполнительным и распорядительным органом заявления инициатор в согласованное с ним время обязан предоставить доступ в жилое и (или) нежилое помещения представителям организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, и местного исполнительного и распорядительного органа. По результатам осмотра жилого и (или) нежилого помещений составляется акт технического осмотра жилого и (или) нежилого помещений, в котором приводятся сведения о соответствии существующей планировки техническому паспорту на жилое и (или) нежилое помещения, а также техническом состоянии конструкций и инженерного оборудования этих помещений. Акт технического осмотра жилого и (или) нежилого помещений составляется в произвольной форме, подписывается инициатором и уполномоченным должностным лицом

организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, и утверждается представителем местного исполнительного и распорядительного органа.

14. На основании документов, представленных инициатором, и актов технического осмотра жилого и (или) нежилого помещений местный исполнительный и распорядительный орган не позднее одного месяца со дня подачи заявления принимает решение о согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки либо об отказе в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки с указанием мотива отказа и сообщает об этом инициатору.

В согласовании (разрешении) должны быть указаны:

инициатор;

виды работ по переустройству и (или) перепланировке;

дата окончания и приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке;

условия хранения строительных материалов и порядок вывоза их отходов; иные требования, предусмотренные техническими нормативными правовыми актами, с учетом конкретного переустройства и (или) перепланировки.

15. Основаниями для отказа в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки являются:

представление инициатором документов, в которых содержатся недостоверные сведения;

запрещение переустройства и (или) перепланировки в соответствии с пунктом 4 настоящего Положения;

возникновение угрозы обрушения конструкций жилого и (или) нежилого помещений в результате их переустройства и (или) перепланировки.

16. Отказ в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки может быть обжалован инициатором в вышестоящий орган и (или) в суд.

### **ГЛАВА 3 ПОРЯДОК ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ ПО ПЕРЕУСТРОЙСТВУ И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ И ПРИЕМКИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ**

17. Для выполнения переустройства и (или) перепланировки, требующих разработки проекта, инициатор после получения согласования (разрешения) местного исполнительного и распорядительного органа заключает договор подряда на выполнение проектных работ с разработчиком проектной документации.

Согласование, а также при необходимости проведение государственной экспертизы проекта разработчик проектной документации осуществляет в установленном порядке.



18. Инициатор обеспечивает осуществление технического надзора за выполнением работ по переустройству и (или) перепланировке, предусмотренных проектом.

19. Работы по переустройству и (или) перепланировке, указанные в пункте 7 настоящего Положения:

могут выполняться в блокированных и многоквартирных жилых домах высотой до двух этажей (до 10 метров) самим инициатором;

выполняются в многоквартирных жилых домах, а также блокированных и многоквартирных жилых домах высотой более двух этажей (более 10 метров) только по договорам строительного подряда с юридическими или физическими лицами, в том числе индивидуальными предпринимателями, имеющими право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (далее – подрядчик).

20. В период проведения переустройства и (или) перепланировки в многоквартирных и блокированных жилых домах запрещается:

производить в выходные и праздничные дни работы по переустройству и (или) перепланировке, создающие шум или вибрацию, а также начинать такие работы ранее 9 часов и заканчивать их позднее 19 часов в рабочие дни;

загромождать и загрязнять строительными материалами и их отходами коридоры, лестничные марши и площадки, проходы, запасные выходы и другие вспомогательные помещения жилого дома;

использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и их отходов без упаковки.

21. В случаях повреждения подрядчиком или инициатором в процессе производства работ по переустройству и (или) перепланировке инженерных систем жилого дома, появления деформаций, трещин и других изменений в несущих и ограждающих конструкциях здания такие работы следует немедленно прекратить и принять меры по недопущению усиления этих деформаций и изменений, а также информировать территориальное подразделение архитектуры и градостроительства или организацию, осуществляющую эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющую жилищно-коммунальные услуги (в случае ее наличия).

Выявленные повреждения и их последствия устраняются за счет средств лиц, допустивших такие повреждения.

Если эти повреждения не могут быть устранены незамедлительно, то все работы по переустройству и (или) перепланировке приостанавливаются. Подрядчик и (или) инициатор не позднее первого рабочего дня, следующего за днем обнаружения повреждения, создают комиссию, в которую кроме них входит представитель территориального подразделения архитектуры и градостроительства или организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, а также при необходимости разработчик проектной документации и представитель организации, осуществляющей технический

надзор. Указанная комиссия в двухдневный срок со дня ее создания принимает решение о возможности дальнейшего продолжения работ по переустройству и (или) перепланировке после устранения повреждений либо вносит предложение в местный исполнительный и распорядительный орган об их запрете и выполнении восстановительных работ.

При устранении причин, послуживших основанием для запрета производства работ по переустройству и (или) перепланировке, запрет может быть отменен местным исполнительным и распорядительным органом.

22. Завершение работ по переустройству и (или) перепланировке подтверждается актом приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого и (или) нежилого помещений по форме, утверждаемой Министерством архитектуры и строительства.

Приемочная комиссия и ее председатель назначаются местным исполнительным и распорядительным органом не менее чем за 30 дней до начала приемки ею выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке. Даты начала и окончания работы этой комиссии определяет инициатор с учетом установленного срока приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке.

В состав приемочной комиссии входят подрядчик и (или) инициатор либо их представители, а также представители организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, местного исполнительного и распорядительного органа и при необходимости разработчик проектной документации и представитель организации, осуществляющей технический надзор.

В состав приемочной комиссии по согласованию с другими организациями и органами государственного надзора могут быть дополнительно включены их представители.

23. Инициатор обязан предъявить приемочной комиссии, указанной в пункте 22 настоящего Положения, следующие документы:

согласование (разрешение) местного исполнительного и распорядительного органа;

разработанный и согласованный в установленном порядке проект\*;

план-схема или перечень (описание) работ по переустройству и (или) перепланировке;

договор строительного подряда\*;

договор на осуществление технического надзора\*;

акты на скрытые работы\*;

ведомость технических характеристик на изолированное помещение, составленная по заявлению инициатора организацией по государственной

---

\* Представляются, если такие документы предусмотрены для производства работ по переустройству и (или) перепланировке.

регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по результатам проверки характеристик помещения при выполнении его перепланировки.

24. Акт приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого и (или) нежилого помещений подписывается всеми членами приемочной комиссии, указанной в пункте 22 настоящего Положения. Этот акт составляется в пяти (четыре) экземплярах, два из которых представляются в местный исполнительный и распорядительный орган, два – инициатору и один – подрядчику (в случае его наличия).

25. Выполненные работы по переустройству и (или) перепланировке не подлежат приемке в случаях, если они проведены с отступлениями от проекта, плана-схемы или перечня (описания) работ по переустройству и (или) перепланировке, а также если они проведены с нарушениями требований технических нормативных правовых актов. Приемка таких работ возможна после устранения замечаний, указанных в акте приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого и (или) нежилого помещений.

26. Составление технического паспорта на соответствующее недвижимое имущество и государственная регистрация изменения недвижимого имущества в результате переустройства и (или) перепланировки осуществляются организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

#### **ГЛАВА 4 САМОВОЛЬНЫЕ ПЕРЕУСТРОЙСТВО И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКА**

27. Самовольные переустройство и (или) перепланировка запрещены.

28. Гражданин, юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществившие самовольные переустройство и (или) перепланировку, обязаны получить согласование (разрешение) местного исполнительного и распорядительного органа таких переустройства и (или) перепланировки в порядке, установленном настоящим Положением.

Согласование (разрешение) самовольных переустройства и (или) перепланировки может быть получено в случае, если переустройство и (или) перепланировка не влияют на безопасность эксплуатируемого здания и выполнены в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов. Подтверждение соответствия оформляется в виде технического заключения по результатам общего или при необходимости детального обследования строительных конструкций и инженерных систем, проведенного в установленном порядке в соответствии с техническими нормативными правовыми актами

юридическим или физическим лицом, в том числе индивидуальным предпринимателем, имеющим право на осуществление данного вида деятельности в соответствии с законодательством.

Такие обследования проводятся по заказу и за счет средств гражданина, юридического лица или индивидуального предпринимателя, осуществивших самовольные переустройство и (или) перепланировку.

29. В случае отказа местного исполнительного и распорядительного органа в согласовании (разрешении) самовольных переустройства и (или) перепланировки жилое и (или) нежилое помещения в срок, установленный местным исполнительным и распорядительным органом, приводятся в прежнее состояние лицом, осуществившим самовольные переустройство и (или) перепланировку, или за его счет по решению местного исполнительного и распорядительного органа.

Восстановительные работы по приведению жилого и (или) нежилого помещений в прежнее, до проведения самовольных переустройства и (или) перепланировки, состояние производятся в соответствии с порядком производства и приемки работ по переустройству и (или) перепланировке, установленным настоящим Положением.

30. Гражданин, юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществившие самовольные переустройство и (или) перепланировку, несут ответственность в соответствии с законодательными актами.

УТВЕРЖДЕНО  
Постановление  
Совета Министров  
Республики Беларусь  
16.05.2013 № 384

## **ПОЛОЖЕНИЕ**

**об условиях и порядке установки на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций**

### **ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Настоящим Положением определяются условия и порядок установки на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций.

2. Для целей настоящего Положения используются следующие термины и их определения:

индивидуальные антенны и иные конструкции – любые виды индивидуального антенного оборудования, в том числе используемого для приема телевизионных программ наземного и спутникового вещания, оборудование, применяемое для кондиционирования воздуха (далее – инженерное оборудование), а также конструкции для сушки белья;

инициатор установки инженерного оборудования (далее – инициатор) – гражданин (собственник жилого и (или) нежилого помещений частного жилищного фонда, наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда), гражданин, являющийся членом организации застройщиков (далее – гражданин), а также юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которые иницируют установку инженерного оборудования на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов;

самовольная установка инженерного оборудования – установка инженерного оборудования на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов, произведенная без разрешения районного, городского исполнительного комитета, местной администрации района в городе (далее – местный исполнительный и распорядительный орган).

3. Установка инженерного оборудования на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов (далее – установка инженерного оборудования) производится после получения разрешения местного исполнительного и распорядительного органа в соответствии с проектной документацией (далее – проект).

Не требуются получение разрешения местного исполнительного и распорядительного органа и разработка проекта на установку конструкций для сушки белья. Данные конструкции могут устанавливаться только в пределах внутреннего пространства балкона и лоджии.

## **ГЛАВА 2**

### **ПОРЯДОК ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСТАНОВКУ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ**

4. Для получения разрешения на установку инженерного оборудования гражданин, который инициирует установку инженерного оборудования, подает в местный исполнительный и распорядительный орган заявление и представляет документы, перечисленные в подпункте 1.1.21<sup>1</sup> пункта 1.1 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2010 г., № 119, 1/11590).

Для получения разрешения на установку инженерного оборудования юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, которые инициируют установку инженерного оборудования, подают в местный исполнительный и распорядительный орган заявление и представляют документы, указанные в подпункте 8.1.9 пункта 8.1 единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 февраля 2012 г. № 156 «Об утверждении единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, внесении дополнения в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 февраля 2009 г. № 193 и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров Республики Беларусь» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2012 г., № 35, 5/35330).

5. При рассмотрении заявления о разрешении установки инженерного оборудования инициатор в согласованное с ним время обязан предоставить доступ в жилое и (или) нежилое помещения представителям организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги. По результатам осмотра фасада (наружных стен жилого и (или) нежилого помещений) или крыши многоквартирного жилого дома (в зависимости от места установки инженерного оборудования) составляется акт их технического осмотра, в котором приводятся сведения о техническом состоянии фасада или крыши. Такой акт составляется в произвольной форме, подписывается инициатором и уполномоченным должностным лицом организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, и утверждается представителем местного исполнительного и распорядительного органа.

6. На основании документов, представленных инициатором, и акта технического осмотра, указанного в пункте 5 настоящего Положения, местный исполнительный и распорядительный орган не позднее одного месяца со дня подачи заявления принимает решение о разрешении установки инженерного оборудования либо об отказе с указанием мотива отказа и сообщает об этом инициатору.

7. Основаниями для отказа в разрешении установки инженерного оборудования являются:

представление инициатором документов, в которых содержатся недостоверные сведения;

нарушение в результате установки инженерного оборудования режима работы инженерных систем и инженерно-технического оборудования жилого дома или отдельных помещений;

увеличение в результате установки инженерного оборудования предельно допустимых расчетных инженерных нагрузок на одно жилое и (или) одно нежилое помещения;

снижение в результате установки инженерного оборудования эксплуатационной пригодности жилого дома и возникновение угрозы обрушения его конструкций;

запрещение местным исполнительным и распорядительным органом установки инженерного оборудования на фасадах жилых домов, внесенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, а также на фасадах жилых домов, выходящих на главные улицы и площади.

8. Отказ в разрешении установки инженерного оборудования может быть обжалован инициатором в вышестоящий орган и (или) в суд.

### **ГЛАВА 3 ПОРЯДОК ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ ПО УСТАНОВКЕ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ И ПРИЕМКИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ**

9. Для выполнения работ по установке инженерного оборудования инициатор после получения разрешения местного исполнительного и распорядительного органа в установленном порядке заключает договор подряда на выполнение проектных работ с разработчиком проектной документации.

Разработчик проектной документации согласовывает проект со структурным подразделением местного исполнительного и распорядительного органа, осуществляющим государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории административно-территориальной единицы, и организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги.

10. Работы по установке инженерного оборудования должны выполняться на основании договора строительного подряда с юридическим или физическим лицом, в том числе индивидуальным предпринимателем, имеющим право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (далее – подрядчик).

11. В случае повреждения подрядчиком инженерных систем жилого дома, появления деформаций, трещин и других изменений в несущих и ограждающих конструкциях здания работы по установке инженерного оборудования следует немедленно прекратить и принять меры по недопущению усиления этих деформаций и изменений, а также информировать организацию, осуществляющую эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющую жилищно-коммунальные услуги.

Выявленные повреждения и их последствия устраняются за счет средств лиц, допустивших такие повреждения.

Если эти повреждения не могут быть устранены незамедлительно, то все работы по установке инженерного оборудования приостанавливаются. Подрядчик и (или) инициатор не позднее первого рабочего дня, следующего за днем обнаружения повреждения, создают комиссию, в которую кроме них входит представитель организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, а также при необходимости разработчик проектной документации. Указанная комиссия в двухдневный срок со дня ее создания принимает решение о возможности дальнейшего продолжения работ по установке инженерного оборудования после устранения повреждений либо вносит предложение в местный исполнительный и распорядительный орган об их запрете и выполнении восстановительных работ.

При устранении причин, послуживших основанием для запрета выполнения работ по установке инженерного оборудования, запрет может быть отменен местным исполнительным и распорядительным органом.

12. Завершение работ по установке инженерного оборудования подтверждается актом приемки выполненных работ по установке индивидуальных антенн и иных конструкций по форме, утверждаемой Министерством архитектуры и строительства.

Приемочная комиссия и ее председатель назначаются местным исполнительным и распорядительным органом не менее чем за 30 дней до начала приемки ею выполненных работ. Даты начала и окончания работы этой комиссии определяет инициатор с учетом установленного срока приемки выполненных работ.

В состав приемочной комиссии входят инициатор, подрядчик или их представители, а также представители организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, и разработчика проектной документации.



13. Инициатор обязан предъявить приемочной комиссии, указанной в пункте 12 настоящего Положения, следующие документы:

разрешение местного исполнительного и распорядительного органа;  
разработанный и согласованный в установленном порядке проект;  
договор строительного подряда.

14. Акт приемки выполненных работ по установке индивидуальных антенн и иных конструкций подписывается всеми членами приемочной комиссии, указанной в пункте 12 настоящего Положения. Этот акт составляется в пяти экземплярах, два из которых представляются в местный исполнительный и распорядительный орган, два – инициатору и один экземпляр – подрядчику.

15. Выполненные работы по установке инженерного оборудования не подлежат приемке в случаях, если они проведены с отступлениями от проекта, а также если они проведены с нарушениями требований технических нормативных правовых актов. Приемка таких работ возможна после устранения замечаний, указанных в акте приемки выполненных работ по установке индивидуальных антенн и иных конструкций.

16. Инициатор обязан содержать установленное инженерное оборудование в технически исправном состоянии и своевременно выполнять работы по его ремонту, в том числе обеспечению надлежащего внешнего вида.

Неисправное инженерное оборудование подлежит демонтажу.

#### **ГЛАВА 4 САМОВОЛЬНАЯ УСТАНОВКА ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ**

17. Самовольная установка инженерного оборудования запрещена.

18. Гражданин, юридическое лицо и индивидуальный предприниматель, осуществившие самовольную установку инженерного оборудования, обязаны получить соответствующее разрешение в порядке, установленном настоящим Положением.

Разрешение самовольной установки инженерного оборудования может быть получено в случае, если выполненные работы по установке этого оборудования не влияют на безопасность эксплуатируемого здания и соответствуют требованиям технических нормативных правовых актов. Подтверждение соответствия оформляется в виде технического заключения по результатам общего или при необходимости детального обследования строительных конструкций и инженерных систем, проведенного в установленном порядке в соответствии с техническими нормативными правовыми актами юридическим или физическим лицом, в том числе индивидуальным предпринимателем, имеющим право на осуществление данного вида деятельности в соответствии с законодательством.

Такие обследования проводятся по заказу и за счет средств гражданина, юридического лица и индивидуального предпринимателя, осуществивших самовольную установку инженерного оборудования.

19. В случае отказа местного исполнительного и распорядительного органа в разрешении самовольной установки инженерного оборудования в срок, установленный местным исполнительным и распорядительным органом, инженерное оборудование демонтируется, крыша и фасад многоквартирного жилого дома приводятся в прежнее состояние лицом, осуществившим самовольную установку инженерного оборудования, или за его счет по решению местного исполнительного и распорядительного органа.

20. Гражданин, юридическое лицо и индивидуальный предприниматель, осуществившие самовольную установку инженерного оборудования, несут ответственность в соответствии с законодательными актами.

УТВЕРЖДЕНО  
Постановление  
Совета Министров  
Республики Беларусь  
16.05.2013 № 384

## **ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке реконструкции многоквартирных,  
блокированных и многоквартирных жилых домов**

### **ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Настоящим Положением определяется порядок реконструкции многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов, в том числе жилого и (или) нежилого помещений в их составе, а также нежилых капитальных построек на придомовой территории, выполняемой по инициативе застройщика.

2. Для целей настоящего Положения используются следующие термины и их определения:

застройщик – гражданин (собственник жилого и (или) нежилого помещений частного жилищного фонда, наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда), гражданин, являющийся членом организации застройщиков (далее – гражданин), а также юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которые иницируют реконструкцию многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов, жилого и (или) нежилого помещений в их составе, а также нежилых капитальных построек на придомовой территории;

нежилые капитальные постройки на придомовой территории (далее – нежилые постройки) – строения и сооружения при многоквартирном, блокированном, многоквартирном жилом доме, пространственно отделенные от объема этого дома и предназначенные для хозяйственно-бытовых нужд проживающих;

реконструкция многоквартирного, блокированного, многоквартирного жилого дома, жилого и (или) нежилого помещений в его составе, а также нежилых построек (далее – реконструкция) – совокупность работ и мероприятий, направленных на использование по новому назначению этого дома, помещений и нежилых построек и (или) связанных с изменением их основных технико-экономических показателей и параметров.

3. Работами по реконструкции не являются работы, отнесенные в соответствии с частью первой пункта 3 Положения об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки, утвержденного постановлением, утверждающим настоящее Положение, к работам по переустройству и (или) перепланировке.

## ГЛАВА 2

### ПОРЯДОК ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА РЕКОНСТРУКЦИЮ

4. Для получения разрешения на реконструкцию гражданин, который инициирует реконструкцию, подает в районный, городской исполнительный комитет, местную администрацию района в городе (далее – местный исполнительный и распорядительный орган) заявление и представляет документы, перечисленные в подпункте 9.3.2 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 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2010 г., № 119, 1/11590).

Для получения разрешения на реконструкцию юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, которые инициируют реконструкцию, подают в местный исполнительный и распорядительный орган заявление и представляют документы, указанные в пункте 3.1 единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 февраля 2012 г. № 156 «Об утверждении единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, внесении дополнения в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 февраля 2009 г. № 193 и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров Республики Беларусь» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2012 г., № 35, 5/35330).

5. Копии документа, удостоверяющего право на земельный участок, отведенный для строительства и обслуживания многоквартирного, блокированного, многоквартирного жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартиры в блокированном жилом доме, земельно-кадастрового плана, иные документы, необходимые для принятия решения, запрашиваются в установленном порядке местным исполнительным и распорядительным органом, а также могут быть представлены застройщиком по его желанию самостоятельно.

6. Сбор исходных данных на проектирование от заинтересованных организаций осуществляется местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном в статье 22 Закона Республики Беларусь от 28 октября 2008 года «Об основах административных процедур» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., № 264, 2/1530).

7. На основании представленных застройщиком документов и иных полученных документов местный исполнительный и распорядительный орган принимает решение о разрешении реконструкции или направляет застройщику мотивированный отказ.

8. Основаниями для отказа в разрешении реконструкции являются:  
представление застройщиком документов, в которых содержатся недостоверные сведения;

запрещение реконструкции в соответствии с законодательством;

возникновение угрозы обрушения конструкций многоквартирного, блокированного, многоквартирного жилого дома (далее, если не предусмотрено иное, – жилой дом), жилого и (или) нежилого помещений в его составе, а также нежилых построек в результате реконструкции.

9. Разрешение местного исполнительного и распорядительного органа требуется для проведения работ по:

изменению назначения, количества и (или) общей площади жилых и (или) нежилых помещений жилого дома и (или) нежилых построек;

изменению строительного объема или общей площади жилого дома и (или) нежилых построек;

замене несущих конструкций (отдельных видов таких конструкций) жилого дома и (или) нежилых построек;

устройству балконов, лоджий, веранд, террас, а также пандусов для передвижения инвалидов-колясочников с первого этажа на придомовую территорию;

устройству неотапливаемых кладовых и погребов в пространстве под балконами и лоджиями первых этажей многоквартирных жилых домов без использования подвальных помещений таких домов с обустройством доступа в эти кладовые и погреба с балконов и лоджий посредством люков;

инженерному оборудованию (переоборудованию) жилого дома, жилого и (или) нежилого помещений в его составе, а также нежилых построек;

устройству (переустройству) наружных сетей, кроме магистральных.

При необходимости местный исполнительный и распорядительный орган для реконструкции предоставляет земельный участок.

10. Отказ местного исполнительного и распорядительного органа в выдаче разрешения на реконструкцию может быть обжалован застройщиком в вышестоящий орган и (или) в суд.

### **ГЛАВА 3 ПОРЯДОК ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ ПО РЕКОНСТРУКЦИИ И ПРИЕМКИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

11. Реконструкция осуществляется на основании решения местного исполнительного и распорядительного органа о разрешении реконструкции и проектной документации на реконструкцию (далее – проект реконструкции).

Проект реконструкции разрабатывается по заказу и за счет средств застройщика по договорам подряда на выполнение проектных работ с разработчиком проектной документации.

Основанием для размещения заказа на разработку проекта реконструкции является разрешение местного исполнительного и распорядительного органа, а также комплект исходных данных на проектирование от заинтересованных организаций.

Согласование, а также при необходимости проведение государственной экспертизы проекта реконструкции разработчик проектной документации осуществляет в установленном порядке.

#### 12. Реконструкция:

может осуществляться самим застройщиком при реконструкции блокированных и многоквартирных жилых домов высотой до двух этажей (до 10 метров), жилого и (или) нежилого помещений в их составе, а также нежилых построек, за исключением работ по их инженерному оборудованию;

осуществляется только по договорам строительного подряда с юридическими или физическими лицами, в том числе индивидуальными предпринимателями, имеющими право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, при реконструкции многоквартирных жилых домов, а также блокированных и многоквартирных жилых домов высотой более двух этажей (более 10 метров), жилого и (или) нежилого помещений в их составе, по инженерному оборудованию многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов, жилого и (или) нежилого помещений в их составе и нежилых построек.

13. В случаях и порядке, предусмотренных законодательством, до начала производства строительно-монтажных работ по реконструкции должны быть получены соответствующие разрешения.

14. Застройщик обеспечивает осуществление технического надзора за производством работ по реконструкции, предусмотренных проектом реконструкции, в соответствии с законодательством.

15. При реконструкции многоквартирных и блокированных жилых домов, жилого и (или) нежилого помещений в их составе, а также нежилых капитальных построек на придомовой территории этих домов запрещается:

производить в выходные и праздничные дни строительно-монтажные работы, создающие шум или вибрацию, а также начинать такие работы ранее 9 часов и заканчивать их позднее 19 часов в рабочие дни;

загромождать и загрязнять строительными материалами и их отходами коридоры, лестничные марши и площадки, проходы, запасные выходы и другие вспомогательные помещения жилого дома;

использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и их отходов без упаковки.

16. В случаях повреждения подрядчиком или застройщиком в процессе производства строительно-монтажных работ инженерных систем, появления деформаций, трещин и других изменений в несущих и ограждающих конструкциях жилого дома, жилого и (или) нежилого помещений в его составе, а также нежилых построек такие работы следует немедленно

прекратить и принять меры по недопущению усиления этих повреждений, деформаций и изменений, а также информировать структурное подразделение местного исполнительного и распорядительного органа, осуществляющее государственные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории административно-территориальной единицы (далее – территориальное подразделение архитектуры и градостроительства), или организацию, осуществляющую эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющую жилищно-коммунальные услуги (в случае ее наличия).

Выявленные повреждения и их последствия устраняются за счет средств лиц, допустивших такие повреждения.

Если эти повреждения не могут быть устранены незамедлительно, то все работы по реконструкции приостанавливаются. Подрядчик и (или) застройщик не позднее первого рабочего дня, следующего за днем обнаружения повреждения, создают комиссию, в которую кроме них входит представитель территориального подразделения архитектуры и градостроительства или организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, а также при необходимости разработчик проектной документации и представитель организации, осуществляющей технический надзор. Указанная комиссия в двухдневный срок со дня ее создания принимает решение о возможности дальнейшего продолжения работ по реконструкции после устранения повреждений либо вносит предложение в местный исполнительный и распорядительный орган об их запрете и выполнении восстановительных работ.

При устранении причин, послуживших основанием для запрета проведения работ по реконструкции, запрет может быть отменен местным исполнительным и распорядительным органом.

17. Законченные реконструкцией жилые дома, жилое и (или) нежилое помещения в их составе, нежилые постройки, а также выделенные согласованным проектом реконструкции очереди реконструкции подлежат обязательной приемке в эксплуатацию приемочной комиссией, назначаемой в соответствии с законодательством.

Приемка в эксплуатацию законченного реконструкцией жилого дома, жилого и (или) нежилого помещений в его составе, нежилых построек осуществляется в установленном законодательством порядке.

18. Составление технического паспорта на соответствующее недвижимое имущество и государственная регистрация изменения или создания в результате реконструкции недвижимого имущества осуществляются организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.