

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, реконструкции жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов, а также нежилых капитальных построек на придомовой территории

Изменения и дополнения:

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 29 августа 2013 г. № 764 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 06.09.2013, 5/37753);

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 9 марта 2015 г. № 180 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 21.03.2015, 5/40271)

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 жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов, а также нежилых капитальных построек на придомовой территории.

1¹. Установить, что ремонтно-строительные работы:

1¹.1. по остеклению балконов и лоджий в многоквартирных жилых домах не являются работами по переустройству и (или) перепланировке, а также реконструкции и выполняются с учетом утвержденных структурным подразделением местного исполнительного и распорядительного органа, осуществляющим государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории административно-территориальной единицы, вариантов остекления балконов и лоджий. Варианты остекления балконов и лоджий (с указанием цвета, материалов и конфигурации) размещаются в доступных для ознакомления местах и в глобальной компьютерной сети Интернет на официальных сайтах местных исполнительных и распорядительных органов.

При проведении организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, работ по ремонту фасада жилого дома, балконов и лоджий граждан, юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, по инициативе которых выполнялось остекление балконов и лоджий, при необходимости обязаны обеспечить демонтаж элементов остекления на время проведения ремонтных работ;

1¹.2. по замене в многоквартирных жилых домах заполнений оконных и дверных проемов, остеклению балконов и лоджий, выходящих на главные улицы и площади, перечень которых определяется местным исполнительным и распорядительным органом, не являются работами по переустройству и (или) перепланировке, а также реконструкции и выполняются с сохранением конфигурации и цвета существующих заполнений оконных и дверных проемов, остекления балконов и лоджий;

1¹.3. по замене заполнений оконных и дверных проемов, остеклению балконов и лоджий в жилых домах, внесенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, осуществляются после получения разрешения Министерства культуры на выполнение работ на материальных историко-культурных ценностях и (или) в зонах охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей.

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 многоквартирных, 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 Министерству жилищно-коммунального хозяйства разъяснять вопросы, связанные с применением настоящего постановления.

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

Премьер-министр Республики Беларусь

М.Мясникович

УТВЕРЖДЕНО

Постановление

ПОЛОЖЕНИЕ

об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящим Положением определяются условия и порядок переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, нежилого помещения в жилом доме.

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:

замена или перенос систем газоснабжения, центрального отопления, мусороудаления, газоудаления;

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

изменения в несущих конструкциях;

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

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

устройство, увеличение проемов в ненесущих стенах и перегородках.

Иные работы 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. 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:

замена или перенос систем газоснабжения, центрального отопления, мусороудаления, газоудаления;

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

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 за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;

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

устройство, увеличение проемов в ненесущих стенах и перегородках.

9. Исключен.

10. Исключен.

11. Исключен.

ГЛАВА 2

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

12. Для получения согласования (разрешения) на переустройство и (или) перепланировку гражданин, 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 иницируют 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 , 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 единого перечня административных процедур 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.

Состав, форма и содержание проекта определяются Министерством жилищно-коммунального хозяйства и Министерством архитектуры и строительства.

Разработчик проектной документации или инициатор согласовывает проект со структурным подразделением местного исполнительного и распорядительного органа, осуществляющим государственные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории административно-территориальной единицы (далее - территориальное подразделение архитектуры и градостроительства).

Проведение государственной экспертизы проекта обеспечивается разработчиком проектной документации в случае, когда при переустройстве и (или) перепланировке производятся изменения в несущих конструкциях жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных жилых домах, а также жилых и (или) нежилых помещений в блокированных жилых домах высотой более 7 метров и многоквартирных жилых домов высотой более 7 метров.

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 7 метров самим инициатором;

выполняются в многоквартирных жилых домах, а также блокированных и многоквартирных жилых домах высотой более 7 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:

разработанный и согласованный в установленном порядке проект*;

договор строительного подряда*;

договор на осуществление технического надзора*;

акты на скрытые работы*;

ведомость технических характеристик на изолированное помещение, составленную организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, по результатам проверки характеристик помещения при выполнении его переустройства и (или) перепланировки (далее - ведомость технических характеристик на изолированное помещение). Изготовление ведомости технических характеристик на изолированное помещение проводится по заказу и за счет средств инициатора. Не требуется предъявление инициатором ведомости технических характеристик на изолированное помещение при производстве работ по переустройству и (или) перепланировке, указанных в абзацах втором и третьем части первой пункта 3 настоящего Положения.

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

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 (четырех) 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.

Решение местного исполнительного и распорядительного органа об утверждении акта приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого и (или) нежилого помещений должно содержать сведения о жилом и (или) нежилом помещениях (адрес, инвентарный номер в соответствии с данными единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (при наличии), инициаторе, дату акта приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого и (или) нежилого помещений, иные сведения в случае необходимости.

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.

Согласование (разрешение) самовольных переустройства и (или) перепланировки выдается в случае, если переустройство и (или) перепланировка не влияют на безопасность эксплуатируемого здания и выполнены в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов, что подтверждается техническим заключением. Техническое заключение оформляется на основании ведомости технических характеристик на изолированное помещение по результатам общего или детального (при необходимости) 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. Не требуется наличие ведомости технических характеристик на изолированное помещение при производстве работ по переустройству и (или) перепланировке, указанных в абзацах втором и третьем части первой пункта 3 настоящего Положения.

Такие обследования, а также изготовление ведомости технических характеристик на изолированное помещение проводятся по заказу и за счет средств гражданина, юридического лица или индивидуального предпринимателя, осуществивших самовольные переустройство и (или) перепланировку.

28¹. Для получения согласования (разрешения) самовольных переустройства и (или) перепланировки гражданин подает в местный исполнительный и распорядительный орган заявление и представляет документы, перечисленные в подпункте 1.1.21¹ пункта 1.1 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан.

Для получения согласования (разрешения) самовольных переустройства и (или) перепланировки юридическое лицо, индивидуальный предприниматель подают в местный исполнительный и распорядительный орган заявление и представляют документы, указанные в подпункте 8.1.8¹ пункта 8.1 единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

28². При рассмотрении местным исполнительным и распорядительным органом заявления граждан, юридическое лицо или индивидуальный предприниматель в согласованное с ними время обязаны 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 заключению, а также о техническом состоянии конструкций и инженерного оборудования этих помещений. Акт технического осмотра жилого и (или) нежилого помещений составляется в произвольной форме, подписывается гражданином, юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем и уполномоченным должностным лицом организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, и утверждается представителем местного исполнительного и распорядительного органа.

28³. На основании документов, представленных гражданином, юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, 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) самовольных переустройства и (или) перепланировки либо об отказе в согласовании (разрешении) самовольных переустройства и (или) перепланировки с указанием оснований для отказа, установленных в пункте 15 настоящего Положения, и сообщает об этом гражданину, юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю.

Решение местного исполнительного и распорядительного органа о согласовании (разрешении) самовольных переустройства и (или) перепланировки должно содержать фамилию, собственное имя, отчество (если таковое имеется) гражданина, индивидуального предпринимателя или наименование юридического лица, осуществивших самовольные переустройство и (или) перепланировку, сведения о жилом и (или) нежилом помещениях (адрес, инвентарный номер в соответствии с данными единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (при наличии), иные сведения (при необходимости).

28⁴. Составление технического паспорта на соответствующее недвижимое имущество и государственная регистрация изменения недвижимого имущества в результате самовольного 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.

29. В случае отказа местного исполнительного и распорядительного органа в согласовании (разрешении) самовольных переустройства и (или) перепланировки жилого и (или) нежилого 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
(в редакции постановления
Совета Министров
Республики Беларусь
09.03.2015 № 180)*

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, и иные конструкции;

инициатор установки индивидуальных антенн и иных конструкций (далее - инициатор) - гражданин (собственник жилого и (или) нежилого помещений, наниматель жилого помещения), гражданин, являющийся членом организации застройщиков (далее - гражданин), а также юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которые иницируют установку на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций;

самовольная установка индивидуальных антенн и иных конструкций - установка на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций, за исключением конструкций для сушки белья, произведенная без согласования структурного подразделения местного исполнительного и распорядительного органа, осуществляющего государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории

административно-территориальной единицы (далее - территориальное подразделение архитектуры и градостроительства).

3. Установка на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций (далее - установка индивидуальных антенн и иных конструкций), за исключением конструкций для сушки белья, производится после получения согласования территориального подразделения архитектуры и градостроительства.

Не требуется получение согласования территориального подразделения архитектуры и градостроительства на установку конструкций для сушки белья. Данные конструкции могут устанавливаться только в пределах внутреннего пространства балкона и (или) лоджии.

ГЛАВА 2

ПОРЯДОК ПОЛУЧЕНИЯ СОГЛАСОВАНИЯ НА УСТАНОВКУ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ АНТЕНН И ИНЫХ КОНСТРУКЦИЙ

4. Для получения согласования на установку индивидуальных антенн и иных конструкций гражданин, который инициирует установку индивидуальных антенн и иных конструкций, подает в территориальное подразделение архитектуры и градостроительства заявление и представляет документы, перечисленные в подпункте 1.15.1 пункта 1.15 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 на установку индивидуальных антенн и иных конструкций юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, которые инициируют установку индивидуальных антенн и иных конструкций, подают в территориальное подразделение архитектуры и градостроительства заявление и представляют документы, указанные в подпункте 8.3.2 пункта 8.3 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. На основании документов, представленных инициатором, территориальное подразделение архитектуры и градостроительства согласовывает установку индивидуальных антенн и иных конструкций либо отказывает в согласовании установки индивидуальных антенн и иных конструкций с указанием мотива отказа и сообщает об этом инициатору.

Согласование (отказ в согласовании) установки индивидуальных антенн и иных конструкций составляется в двух экземплярах, один из которых направляется инициатору, второй - хранится в территориальном подразделении архитектуры и градостроительства.

6. Основаниями для отказа в согласовании установки индивидуальных антенн и иных конструкций являются:

представление инициатором документов и (или) сведений, не соответствующих требованиям законодательства, в том числе подложных, поддельных или недействительных документов;

снижение в результате установки индивидуальных антенн и иных конструкций пригодности многоквартирного жилого дома к эксплуатации и возникновение угрозы обрушения его конструкций;

запрещение местным исполнительным и распорядительным органом установки индивидуальных антенн и иных конструкций на фасадах многоквартирных жилых домов, внесенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, а также на фасадах многоквартирных жилых домов, выходящих на главные улицы и площади, перечень которых определяется местным исполнительным и распорядительным органом.

7. Отказ территориального подразделения архитектуры и градостроительства в согласовании установки индивидуальных антенн и иных конструкций может быть обжалован инициатором в вышестоящий орган и (или) в суд в соответствии с законодательством.

ГЛАВА 3 ПОРЯДОК ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ ПО УСТАНОВКЕ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ АНТЕНН И ИНЫХ КОНСТРУКЦИЙ

8. На основании полученного согласования инициатор заключает договор с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, осуществляющим монтаж индивидуальных антенн и иных конструкций.

9. В случае повреждения инженерных систем многоквартирного жилого дома, появления деформаций, трещин и других изменений в несущих и ограждающих конструкциях многоквартирного жилого дома работы по установке индивидуальных антенн и иных конструкций прекращаются и принимаются меры по недопущению усиления этих деформаций и изменений, а также незамедлительно информируется организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно-коммунальные услуги.

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

10. Инициатор обязан:

содержать установленные индивидуальные антенны и иные конструкции в технически исправном состоянии и своевременно выполнять работы по их ремонту. Неисправные индивидуальные антенны и иные конструкции подлежат демонтажу;

при обнаружении в процессе эксплуатации нарушений требований технических нормативных правовых актов, допущенных при установке индивидуальных антенн и иных конструкций, принять меры по устранению выявленных нарушений либо демонтировать эти антенны и конструкции.

11. При проведении организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, работ по ремонту крыши или фасада многоквартирного жилого дома инициатор (при необходимости) обязан обеспечить демонтаж индивидуальных антенн и иных конструкций на время проведения ремонтных работ.

ГЛАВА 4 САМОВОЛЬНАЯ УСТАНОВКА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ АНТЕНН И ИНЫХ КОНСТРУКЦИЙ

12. Самовольная установка индивидуальных антенн и иных конструкций запрещена.

13. Гражданин, юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, осуществившие самовольную установку индивидуальных антенн и иных конструкций, обязаны получить соответствующее согласование.

Согласование самовольной установки индивидуальных антенн и иных конструкций выдается в случае, если не имеется оснований для отказа в таком согласовании, предусмотренных в пункте 6 настоящего Положения.

14. Для получения согласования самовольной установки индивидуальных антенн и иных конструкций гражданин подает в территориальное подразделение архитектуры и градостроительства заявление и представляет документы, перечисленные в подпункте 1.15.2 пункта 1.15 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан.

Для получения согласования самовольной установки индивидуальных антенн и иных конструкций юридическое лицо, индивидуальный предприниматель подают в территориальное подразделение архитектуры и градостроительства заявление и представляют документы, указанные в подпункте 8.3.3 пункта 8.3 единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

15. На основании документов, представленных гражданином, юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем, осуществившими самовольную установку индивидуальных антенн и иных конструкций, территориальное подразделение архитектуры и градостроительства не позднее одного месяца со дня подачи заявления согласовывает самовольную установку индивидуальных антенн и иных конструкций либо отказывает в таком согласовании с указанием мотива отказа.

16. В случае отказа территориального подразделения архитектуры и градостроительства в согласовании самовольной установки индивидуальных антенн и иных конструкций в срок, установленный территориальным подразделением архитектуры и градостроительства, индивидуальные антенны и иные конструкции демонтируются, крыша и фасад многоквартирного жилого дома приводятся в прежнее состояние лицом, осуществившим самовольную установку индивидуальных антенн и иных конструкций, или за его счет.

17. Гражданин, юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, осуществившие самовольную установку индивидуальных антенн и иных конструкций, несут ответственность в соответствии с законодательными актами.

УТВЕРЖДЕНО

*Постановление
Совета Министров
Республики Беларусь
16.05.2013 № 384*

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке реконструкции жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов, а также нежилых капитальных построек на придомовой территории

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящим Положением определяется порядок реконструкции жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов, 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 в многоквартирном, блокированном жилом доме, многоквартирного жилого дома, а также нежилых капитальных построек на придомовой территории), наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда в многоквартирном, блокированном жилом доме, многоквартирного жилого дома государственного жилищного фонда, гражданин, являющийся членом организации застройщиков (далее - гражданин), а также юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которые инициируют реконструкцию жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов, 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 жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном, блокированном жилом доме, многоквартирного жилого дома, 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 3.1¹ 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 (разрешение Министерства культуры на выполнение работ на материальных историко-культурных ценностях и (или) в зонах охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей, архитектурно-планировочное задание, заключения согласующих организаций, технические условия на инженерно-техническое обеспечение объекта) 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).

Исходные данные на проектирование выдаются вместе с решением о разрешении на реконструкцию.

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 жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов, а также нежилых построек в результате реконструкции.

9. К работам по реконструкции относятся работы по:

изменению назначения, количества и (или) общей площади жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов и (или) нежилых построек;

изменению строительного объема или общей площади жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирного жилого дома и (или) нежилых построек;

замене несущих конструкций (отдельных видов таких конструкций) жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирного 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 неотопливаемых кладовых и погребов в пространстве под балконами и лоджиями первых этажей многоквартирных, блокированных 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) жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов, а также нежилых построек;

устройству (переустройству) наружных сетей, кроме магистральных.

Иные работы не являются работами по реконструкции, и для их проведения не требуется решение о разрешении на реконструкцию.

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 жилых и (или) нежилых помещений в блокированных жилых домах высотой до 7 метров и многоквартирных жилых домов высотой до 7 метров, 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 жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных жилых домах, а также жилых и (или) нежилых помещений в блокированных жилых домах высотой более 7 метров и многоквартирных жилых домов высотой более 7 метров, по инженерному оборудованию жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов, а также 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 жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных и блокированных жилых домах, 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 жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов, 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 и (или) нежилые помещения в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирные жилые дома, 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 и (или) нежилого помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирного жилого дома, 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.