

**МІНІСТЭРСТВА
АРХІТЭКТУРЫ І БУДАЎНІЦТВА
РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ**

вул. Мяснікова, 39, 220030, г.Мінск,
тэл. 200-02-68, 327-26-42

E-mail: mas@mas.by

<http://www.mas.by>

**МИНИСТЕРСТВО
АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

ул. Мясникова, 39, 220030, г. Минск,
тел. 200-02-68, 327-26-42

E-mail: mas@mas.by

<http://www.mas.by>

№ _____
На № _____ от _____

Министерство финансов
Министерство жилищно-
коммунального хозяйства
Государственный комитет по
стандартизации
Облесполкомы
Минский горисполком

О выделении очередей
строительства и пусковых
комплексов

Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь проработан вопрос о возможности выделения очередей строительства, пусковых комплексов при проведении капитального ремонта объектов строительства.

В статье 1 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (далее – Кодекс), установлены термины и их определения:

объект строительства – возводимое капитальное строение (здание, сооружение), а также капитальное строение (здание, сооружение), включая линейные сооружения (дороги, элементы улично-дорожной сети, железные дороги, метрополитены, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, каналы), их части, инженерные и транспортные коммуникации, их части, на которых осуществляется архитектурная, и (или) градостроительная, и (или) строительная деятельность, объекты незавершенного строительства, недвижимые материальные историко-культурные ценности, на которых выполняются ремонтно-реставрационные работы.

капитальный ремонт – совокупность строительного-монтажных, пусконаладочных работ и организационно-технических мероприятий по восстановлению утраченных в процессе эксплуатации технических, эксплуатационных и потребительских качеств объекта, осуществляемых путем восстановления (усиления), улучшения и (или) замены отдельных

конструкций, деталей, инженерно-технического оборудования объекта, в том числе с применением новых материалов и технологий;

очередь строительства – определенная проектной документацией часть объекта, которая может самостоятельно эксплуатироваться и обеспечивать в числе прочего безопасность эксплуатации объекта, выпуск продукции, оказание услуг, из которой могут при необходимости выделяться пусковые комплексы;

пусковой комплекс – определенная проектной документацией часть объекта, предназначенная для обслуживания объекта основного назначения, которая может самостоятельно эксплуатироваться и обеспечивать в числе прочего безопасность его эксплуатации.

При приемке в эксплуатацию выделенных в проектной документации очередей строительства, пусковых комплексов (в том числе в многосекционных жилых домах) приемочной комиссией помимо соответствия их требованиям, предусмотренным пунктами 1-4 статьи 107 Кодекса, оценивается выполнение одновременно следующих условий:

возможность изолированно, полноценно и безопасно осуществлять эксплуатацию принимаемых в эксплуатацию очереди строительства, пускового комплекса, а также обеспечивать теплотехнический режим в примыкающих к ним помещениях;

доступность общих узлов инженерного оборудования для их обслуживания в процессе эксплуатации очереди строительства, пускового комплекса;

возможность обеспечения подъезда автомобилей специального назначения и аварийных служб к принимаемым в эксплуатацию очереди строительства, пусковому комплексу.

По вопросу выделения очередей строительства.

Согласно положениям Инструкции о порядке определения вида строительной деятельности и наименования объекта строительства, утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 30.06.2022 № 66 (далее – Инструкция), при реконструкции, модернизации, технической модернизации и капитальном ремонте каждое здание и сооружение необходимо рассматривать как отдельный объект строительной деятельности, в том числе, в случаях выполнения на зданиях (сооружениях) одного и того же вида строительной деятельности.

Учитывая норму Инструкции, проведение капитального ремонта следует предусматривать в каждом здании в отдельности, что делает невозможным выделение очереди строительства при капитальном ремонте, так как не отвечает критерию возможности самостоятельно

эксплуатироваться, поскольку здание – это единый целостный объект, состоящий из наземной и подземной частей, включая внутреннее инженерное оборудование и коммуникации. Также выделение очереди строительства при капитальном ремонте не отвечает критерию о возможности изолированно, полноценно и безопасно осуществлять эксплуатацию принимаемой в эксплуатацию очереди строительства.

По вопросу выделения пусковых комплексов.

Исходя из термина «объект строительства» и его определения, объектом строительства является капитальное строение (здание, сооружение), т.е. объект недвижимого имущества, зарегистрированный в установленном порядке. Из чего следует, что пусковым комплексом не могут являться, например, кровля, фасад, инженерные сети и другие конструктивные элементы здания, поскольку они являются составом и принадлежностями здания – неотделимыми его частями, и как следствие эксплуатироваться самостоятельно не могут. Кроме того, выделение отдельных видов строительных работ в пусковой комплекс не может являться капитальным ремонтом, так как не предполагается полное восстановление технических, эксплуатационных и потребительских качеств объекта.

Учитывая изложенное, существующая практика выделения очередей, пусковых комплексов при капитальном ремонте является некорректной трактовкой терминов и определений и противоречит нормам Кодекса.

Информация вносится для учета в работе и информирования заинтересованных.

Министр

Р.В.Пархамович