РЕКОМЕНДАЦИИ

о порядке применения Указа Президента Республики Беларусь
от 31.01.2025 № 46 «Об особенностях строительства и приемки объектов
в эксплуатацию»

Министерство архитектуры в рамках реализации функции
по обеспечению предоставленных полномочий о разъяснении вопросов применения Указа Президента Республики Беларусь
от 31.01.2025 № 46 «Об особенностях строительства и приемки объектов
в эксплуатацию» (далее – Указ № 46) информирует об основных подходах к осуществлению строительной деятельности при реализации прав, предусмотренных данным Указом.

**1. Порядок применения структурных элементов Указа № 46**

1.1 Подпункт 1.1 пункта 1 Указа 46 **устанавливает возможность приемки объектов строительства,** относимых к четвертому и пятому классам сложности, **в эксплуатацию** на основании заключений органов государственного строительного надзора об их соответствии критериям, определенным в части второй подпункта 1.1 пункта 1 Указа № 46, если объекты:

возведены с использованием *проектной документации*, разработанной методом привязки проектов, *рекомендованных
для повторного применения*, к месту размещения объекта;

**либо**

закончены строительством в соответствии с проектной документацией, *прошедшей государственную строительную экспертизу* по стадии «Строительный проект», в которую после прохождения госстройэкспертизы изменения не вносились либо по которой после внесения в нее изменений повторно получено заключение госстройэкспертизы.

***Справочно.***

*Применение порядка, установленного подпунктом 1.1 пункта 1 Указа
№ 46, предполагает наличие заключение госстройэкспертизы по проектной документации при внесении в нее изменений вне зависимости
от наличия/отсутствия необходимости ее повторного утверждения
по результатам внесенных изменений.*

1.2 Подпункт 1.2 пункта 1 Указа № 46 **устанавливает возможность строительства объектов**, относимых к четвертому и пятому классам сложности, на предоставленном земельном участке в пределах разрешенных инженерных нагрузок по решению заказчика (застройщика) на основании совокупности следующих документов:

*чертежей*, состав и объем которых определяются заказчиком (застройщиком);

*эскизного проекта*, согласованного руководителем структурного подразделения местного исполнительного и распорядительного органа базового территориального уровня, осуществляющего государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории административно-территориальной единицы, включая территории районов в городе.

1.3. Приемка объекта в эксплуатацию:

в рамках подпункта 1.1 пункта 1 Указа № 46 возможна при условии обязательного наличия положительного заключения госстройэкспертизы *по проектной документации*;

реализация подпункта 1.2 пункта 1 Указа № 46 осуществляется
по объектам строительства, строящимся на основании *эскизного проекта и чертежей*.

1.4. С учетом установленных норм, **применение структурных элементов Указа № 46** осуществляется в следующем порядке:

подпункт 1.1 пункта 1 Указа № 46 – применяется в том числе
к объектам строительства, по которым разрешительная документация получена и проектная документация разработана до вступления в силу Указа № 46;

***Справочно.***

*Обращается внимание, что в случае, если по объекту строительства
до реализации права упрощенной приемки, предусмотренной подпунктом 1.1 пункта 1 Указа № 46, получены предписания надзорных органов в рамках осуществляемой ими деятельности, определяющие необходимость устранения нарушений, то такие нарушения подлежат обязательному устранению.*

*Одновременно, если объект направлялся на получение заключений органов государственного надзора и по которым вынесены отрицательные заключения, то упрощенный порядок приемки, в части получения только заключений органов государственного строительного надзора, по таким объектам
не может быть применен.*

подпункт 1.2 пункта 1 Указа № 46 – применяется только в отношении объектов, по которым соответствующее решение *(приказ, постановление, распоряжение)* заказчика, застройщика об их строительстве
с применением упрощенного порядка подпункт 1.2 пункта 1, принято после вступления в силу соответствующего подпункта Указа № 46
(то есть после 2 мая 2025 г.).

***Справочно.***

*Одновременное применение обычного и упрощенного порядка
не допускается.*

**2. Распространение норм Указа на виды строительной деятельности**

Действие **подпункта 1.1** пункта 1 Указа № 46 распространяется
на ***все виды*** строительной деятельности, по которым осуществляется приемка объекта в эксплуатацию, то есть **за исключением** сноса и текущего ремонта.

***Справочно.***

*Установденная норма не ограничивает возможность принимать объекты в эксплуатации на основании заключения органов государственного строительного надзора по объетам, которые завершены строительством после расконсервации.*

Действие **подпункта 1.2** пункта 1 Указа № 46 распространяется
на ***все виды*** строительной деятельности, проводимые на объектах четвертого-пятого класса сложности, **за исключением** сноса
и консервации объекта, ремонтно-реставрационных работ.

**3. Нормативные правовые акты, принятые в развитие Указа № 46**

В целях выполнения пункта 2 Указа № 46:

утверждены:

постановление Совета Министров Республики Беларусь
от 30 апреля 2025 г. № 242 «О составе и порядке согласования эскизного проекта»;

постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 24 апреля 2025 г. № 49, согласно которому в приложении 8-3 постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 6 декабря 2018 г. № 40 установлена **форма** акта приемки объекта строительства, относимого к четвертому и пятому классам сложности, законченного строительством в соответствии с подпунктом 1.2 пункта 1 Указа № 46;

откорректированыпостановления Совета Министров Республики Беларусь:

от 29 ноября 1999 г. № 1860 «Об органах государственного строительного надзора Республики Беларусь»;

от 19 октября 2006 г. № 1387 «Об утверждении перечня объектов,
для строительства которых не требуется получение разрешения
на производство строительно-монтажных работ;

от 20 февраля 2007 г. № 223 «О некоторых мерах
по совершенствованию архитектурной и строительной деятельности»;

от 8 октября 2008 г. № 1476 «Об утверждении Положения о порядке разработки, согласования и утверждения градостроительных проектов, проектной документации»;

от 9 августа 2013 г. № 704 «Об утверждении Положения о порядке финансирования инспекций Департамента контроля и надзора за строительством Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь»;

от 8 мая 2018 г. № 343 «О порядке направления уведомлений
о производстве строительно-монтажных работ»;

от 17 октября 2018 г. № 740 «Об административных процедурах, прием заявлений и выдача решений по которым осуществляются через службу «одно окно»;

от 24 сентября 2021 г. № 548 «Об административных процедурах, осуществляемых в отношении субъектов хозяйствования»;

от 19 июня 2023 г. № 394 «Об информационных системах в сфере строительства».

Внесены изменения в ведомственные нормативные правовые акты:

Министерства архитектуры и строительства от 13 сентября 2024 г. № 102 «Об осуществлении технического надзора»;

Государственного комитета по стандартизации от 31 января 2024 г.
№ 8 «Об утверждении Инструкции о порядке осуществления органами государственного строительного надзора мероприятий технического (технологического, поверочного) характера» и от 20 января 2022 г. № 9
«Об утверждении регламента административной процедуры»;

Государственного комитета по имуществу от 24 марта 2015 г. № 11 «Об утверждении инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий».

**4. Иные пояснения с учетом поступающих запросов**

**4.1.** Изменение целевого назначения земельного участка.

Указом № 46 предоставлена возможно строительства объектов по упрощенному порядку только на ***предоставленном земельном участке***.

Под предоставленным земельным участком понимается предоставленная лицам для осуществления хозяйственной и иной деятельности часть земной поверхности, имеющая границу и **целевое назначение**, в установленном законодательством порядке.

Таким образом, применение упрощенного порядка при строительстве объектов по Указу № 46 **не устанавливает** условий и возможности изменения целевого назначения земельного участка.

**4.2.** О разрешенных инженерных нагрузках и возможности их увеличения.

Под разрешенными инженерными нагрузками понимается допустимая величина нагрузки на инженерные сети, обеспечивающие подачу ресурсов (вода, энергия, информация и другие ресурсы)
на объекты потребления и в случае необходимости отведение использованных ресурсов.

При необходимости заказчик (застройщик) вправе самостоятельно запросить информацию у специализированных эксплуатирующих организаций о возможном присоединении к инженерным сетям и иным объектам строящейся объект строительства.

Увеличение предельных инженерных нагрузок при реализации права упрощенного строительства **не допускается**.

**4.3**. Требования технических нормативных правовых актов (далее – ТНПА), подлежащие соблюдению при разработке чертежей и приемке объектов. Возможность применения специальных технических условий.

При разработке чертежей и приемке объектов строительства, строящихся с учетом применения прав, установленных подпунктом 1.2 пункта 1 Указа № 46, является обязательным исполнение требований ТНПА, входящих в состав *национального комплекса* технических нормативных правовых актов, методических документов *в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности*
в объеме, ограниченном требованиям Указа № 46.

Строительство объектов в рамках Указа № 46 *не предполагает* разработку эскизного проекта, чертежей со специальными техническими условиями. Разработка специальных технических условий возможна только при проектировании объекта строительства в установленном порядке (статья 74 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности).

**4.4** О наличии аттестата соответствия.

При строительстве объектов в рамках Указа № 46, относимых к *четвертому* классу сложности наличие аттестата соответствия:

на разработку эскизного проекта – не требуется;

на разработку чертежей – юридические лица, индивидуальные предприниматели должны иметь аттестат соответствия.

**4.5**. О регистрации в Едином реестре объектов капитального строительства (далее – ЕРОКС), а также регистрации объектов в органах государственного строительного надзора.

Форма акта приемки объекта строительства, относимого к четвертому и пятому классам сложности, законченного строительством в соответствии с подпунктом 1.2 пункта 1 Указа № 46,
в эксплуатацию, установленная приложением 8-3 постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь
от 6 декабря 2018 г. № 40, содержит пункт 2, предусматривающий указания **идентификационного номера** регистрации в ЕРОКС, что предполагает безусловность регистрации объекта строительства в данном реестре.

**4.6.** О критериях оценки при приемке, отказ члена приемочной комиссии от подписания акта приемки

При приемке в эксплуатацию объект оценивается приемочной комиссией по критериям, установленным в пункте 4 приложения к Указу № 46.

Акт приемки объекта в эксплуатацию подписывается всеми членами приемочной комиссии. Отказ члена приемочной комиссии от подписания акта приемки объекта в эксплуатацию должен быть оформлен письменно не позднее даты окончания работы приемочной комиссии с обоснованием причин отказа. В случае непредставления членом приемочной комиссии письменного отказа от подписания акта приемки объекта в эксплуатацию
с обоснованием причин такого отказа член приемочной комиссии обязан подписать указанный акт (статья 114 Кодекса). Члены приемочной комиссии несут ответственность по компетенции.

В случае, если строительно-монтажные работы на объекте осуществлялись без направления уведомления о начале выполнения строительно-монтажных работ в орган государственного строительного надзора, либо без согласования в установленном порядке эскизного проекта, применение упрощенного порядка строительства и приемки
в соответствии с подпунктом 1.2 Указа № 46, по таким объектам
не допускается.

**4.7.**О перечне документов, подтверждающих соответствие объекта строительства критериям, установленным в пункте 4 приложения к Указу № 46.

Исполнение данных критериев оценки должно подтверждаться наличием:

при разработке чертежей решений по надежности конструктивной схемы здания или сооружения, по мероприятиям в части подготовки строительной площадки, включая инженерную защиту, по защите
от опасных природных и техногенных процессов (при наличии), по защите строительных конструкций зданий (сооружений)
от коррозии, иного воздействия, а также решений обеспечивающих соблюдение требований пожарной безопасности, требований гигиены, защиты здоровья и наследственности человека, окружающей среды, требований защиты от шума и вибрации, требований безопасности при эксплуатации сооружений, требований экономии энергии и тепловой защиты;

на момент приемки у заказчика:

актов освидетельствования скрытых работ;

актов промежуточной приемки ответственных конструкций;

актов испытаний: технологических трубопроводов, внутренних систем газо-, электро-, теплоснабжения (отопления и вентиляции), холодного и горячего водоснабжения; водоотведения (канализации), наружных сетей газо-, электро-, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения (канализации) и дренажных устройств, устройств, обеспечивающих взрыво-, пожаробезопасность и молниезащиту;

актов индивидуальных испытаний смонтированного оборудования;

актов приемки оборудования после комплексного опробования;

документов об оценке соответствия строительных материалов и (или) строительных изделий.

Отсутствие данных документов или решений в составе чертежей является основанием для отказа членов приемочной комиссии
от подписания акта приемки.

**4.8**. О приемке в эксплуатацию объектов, строительство которых осуществлялось в соответствии с подпунктом 1.2 пункта 1 Указа № 46,
в порядке, предусмотренном для объектов самовольного строительства.

Согласно статье 223 Гражданского Кодекса Республики Беларусь только объект строительства, созданный в результате самовольного строительства, является самовольной постройкой.

Положением о порядке принятия решений по самовольным постройкам, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 22 декабря 2007 г. № 1802 предусмотрено обязательное оформление актов приемки в эксплуатацию самовольно построенных объектов.

Также, частью четвертой подпункта 1.2 пункта 1 Указа № 46
установлено, что законченный строительством объект не является самовольной постройкой.

Установленная норма изначально исключает возможность оформления актов приемки в эксплуатацию самовольно построенных объектов в отношении объектов, реализуемых на основании условий и прав, предоставленных пунктом 1.2 Указа № 46.

***Справочно.***

*Для приемки объектов, реализуемых на основании пункта 1.2
Указа № 46, постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 24.04.2025 № 49 утверждена соответствующая форма акта приемки объекта строительства.*

**4.9**. Техническая эксплуатация зданий (сооружений), завершенных строительством и принятых в эксплуатацию с применением упрощенного порядка.

Техническая эксплуатация зданий (сооружений) должна осуществляться в соответствии с документацией, на основании которой осуществлялось их строительство.

При этом отмечаем, что согласно Декрету Президента Республики Беларусь от 23 ноября 2017 г. № 7 «О развитии предпринимательства» (далее – Декрет № 7) утверждены:

общие требования пожарной безопасности к содержанию и эксплуатации капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и иных объектов, принадлежащих субъектам хозяйствования;

общие санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и иных объектов, принадлежащих субъектам хозяйствования;

общие требования в области охраны окружающей среды к содержанию и эксплуатации капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и иных объектов, принадлежащих субъектам хозяйствования;

общие требования в области ветеринарии к содержанию и эксплуатации капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и иных объектов, принадлежащих субъектам хозяйствования.

Согласно подпункту 3.5 Декрета № 7 субъекты хозяйствования
в процессе осуществления экономической деятельности **обязаны** соблюдать вышеуказанные общие требования.