

ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

5 июля 2004 г. № 300-3

Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь

Принят Палатой представителей 8 июня 2004 года
Одобрен Советом Республики 16 июня 2004 года

Изменения и дополнения:

[Кодекс](#) Республики Беларусь от 16 мая 2006 г. № 117-3 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., № 78, 2/1214);

[Закон](#) Республики Беларусь от 29 июня 2006 г. № 134-3 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., № 106, 2/1233);

[Закон](#) Республики Беларусь от 29 июня 2006 г. № 137-3 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., № 107, 2/1235);

[Закон](#) Республики Беларусь от 20 июля 2006 г. № 162-3 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., № 122, 2/1259);

[Закон](#) Республики Беларусь от 5 января 2008 г. № 319-3 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., № 14, 2/1416);

[Закон](#) Республики Беларусь от 2 июля 2009 г. № 32-3 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2009 г., № 161, 2/1584);

[Закон](#) Республики Беларусь от 30 ноября 2010 г. № 196-3 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2010 г., № 291, 2/1748);

[Закон](#) Республики Беларусь от 14 июля 2011 г. № 293-3 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2011 г., № 82, 2/1845);

[Закон](#) Республики Беларусь от 13 июля 2012 г. № 419-3 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 21.07.2012, 2/1971);

[Закон](#) Республики Беларусь от 4 января 2014 г. № 130-3 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 23.01.2014, 2/2128);

[Закон](#) Республики Беларусь от 31 декабря 2014 г. № 229-3 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 09.01.2015, 2/2227);

[Закон](#) Республики Беларусь от 30 декабря 2015 г. № 334-З (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 01.01.2016, 2/2332);

[Закон](#) Республики Беларусь от 18 июля 2016 г. № 402-З (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 21.07.2016, 2/2400);

[Закон](#) Республики Беларусь от 4 мая 2019 г. № 185-З (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 30.06.2019, 2/2623)

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные термины и их определения, используемые в настоящем Законе

В настоящем Законе используются следующие основные термины и их определения:

архитектурная деятельность – деятельность по разработке проектной документации на возведение, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт, благоустройство объекта строительства, снос, осуществлению авторского надзора за строительством;

архитектурный проект – проектная документация на возведение, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт, благоустройство объекта строительства, включающая решение о размещении, физических параметрах, художественно-эстетических качествах объекта строительства, а также о возможных негативных последствиях его воздействия на окружающую среду и определяющая технико-экономические показатели объекта строительства;

благоустройство объекта строительства (далее – благоустройство объекта) – совокупность работ, в том числе строительных, специальных, монтажных (далее – строительно-монтажные работы), пусконаладочных, и мероприятий, осуществляемых в целях приведения территории в состояние, пригодное для эксплуатации зданий, сооружений, инженерных и транспортных коммуникаций, создания благоприятных условий жизнедеятельности населения, формирования полноценной, эстетически выразительной среды обитания;

возведение объекта строительства (далее – возведение объекта) – совокупность работ, в том числе строительно-монтажных, пусконаладочных, и мероприятий, результатом которых является создание объекта строительства;

государственный градостроительный кадастр Республики Беларусь (далее – градостроительный кадастр) – многоцелевая геоинформационная система, содержащая сведения, необходимые для осуществления архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

градостроительная деятельность – деятельность по градостроительному планированию, размещению объектов строительства и застройке территорий, осуществляемая с учетом историко-культурных, природных, экологических и иных особенностей территорий;

градостроительное планирование – подготовка и утверждение государственных и отраслевых программ, градостроительных проектов;

градостроительный проект (градостроительная документация) – система взаимоувязанных проектных документов, в том числе планов зонирования территорий, определяющая направления и условия градостроительного развития и использования территорий;

градостроительный регламент (регламент градостроительного развития и использования территорий) – установленные градостроительной документацией и (или) зарегистрированные в градостроительном кадастре требования к застройке и использованию территорий;

документация на типовые строительные конструкции, изделия, узлы – система взаимоувязанных проектных документов на строительные конструкции, изделия, узлы капитальных строений (зданий, сооружений), отобранные из числа разработанных аналогов или специально разработанные для многократного применения в строительстве;

заказчик в строительной деятельности (далее – заказчик) – юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, определяемое в соответствии с законодательством, финансирующее возведение, реконструкцию, реставрацию, ремонт, благоустройство объекта, снос, осуществляющее строительную деятельность с привлечением подрядчика в строительной деятельности, с привлечением либо без привлечения инженера (инженерной организации) на основании заключенного договора;

застройщик в строительной деятельности (далее – застройщик) – юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, определяемое в соответствии с законодательством, финансирующее возведение, реконструкцию, реставрацию, ремонт, благоустройство объекта, снос, осуществляющее строительную деятельность самостоятельно с привлечением инженера (инженерной организации), с привлечением либо без привлечения для выполнения отдельных видов работ подрядчика в строительной деятельности на основании заключенного договора;

зонирование территорий – выделение при градостроительном планировании территориальных зон определенного функционального назначения с установлением регламентов градостроительного развития и использования территорий;

инженер (инженерная организация) – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, привлекаемые заказчиком, застройщиком для оказания инженерных услуг в строительстве в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством и договором на оказание инженерных услуг;

инженерная инфраструктура – совокупность инженерных сетей, капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и иных объектов, обеспечивающих подачу ресурсов (вода, энергия, информация и другие коммуникации) на объекты потребления и в случае необходимости отведение использованных ресурсов;

капитальный ремонт объекта строительства (далее – капитальный ремонт объекта) – совокупность работ, включая строительно-монтажные, пусконаладочные, и мероприятий по восстановлению утраченных в процессе эксплуатации технических, эксплуатационных и потребительских качеств объекта строительства, осуществляемых путем восстановления (усиления), улучшения и (или) замены отдельных конструкций, деталей, инженерно-технического оборудования объекта строительства, выполняемых в том числе с применением новых материалов и технологий;

красные линии – предусмотренные градостроительной документацией детального планирования условные линии, предназначенные для отделения в населенных пунктах земель общего пользования от территорий, предназначенных для застройки или иного использования;

линии регулирования застройки – предусмотренные градостроительной документацией детального планирования условные линии, предназначенные для отделения в населенных пунктах территорий, в пределах которых должно осуществляться размещение зданий, от иных территорий;

межселенные территории – территории, находящиеся между населенными пунктами, за пределами их границ (черты);

обследование – комплекс работ по сбору, обработке, систематизации и анализу данных о техническом состоянии капитального строения (здания, сооружения), его отдельных элементов, оценке его технического состояния и степени износа, подготовке выводов об условиях дальнейшей эксплуатации капитального строения (здания, сооружения) и о проведении необходимых мероприятий по обеспечению его надежности и долговечности, в том числе путем замены его элементов;

объект строительства (далее, если не предусмотрено иное, – объект) – одно или несколько капитальных строений (зданий, сооружений), их части (включая изолированные помещения), инженерные и транспортные коммуникации, их части, иные объекты недвижимого имущества, строительство которых может включать очереди строительства, пусковые комплексы;

очередь строительства – определенная проектной документацией на возведение, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт, благоустройство объекта часть объекта основного назначения, которая может самостоятельно эксплуатироваться и обеспечивать в числе прочего безопасность его эксплуатации, выпуск продукции, производство работ, оказание услуг, а также может включать один или несколько пусковых комплексов;

подрядчик в строительной деятельности (далее – подрядчик) – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, имеющие право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и заключившие

договор строительного подряда с заказчиком, застройщиком, инженером (инженерной организацией) в целях осуществления этой деятельности;

предпроектная (предынвестиционная) документация – комплект документов о результатах предынвестиционных исследований, предшествующих принятию инвестором, заказчиком, застройщиком решения о реализации инвестиционного проекта, корректировке инвестиционного замысла или об отказе от дальнейшей реализации проекта;

проект, рекомендованный для повторного применения, – разработанная проектная документация на строительство жилых домов, объектов социально-культурного, производственного и коммунально-бытового назначения, технико-экономические показатели которых удовлетворяют типовым потребительским качествам и социальным стандартам, получившая положительное заключение государственной экспертизы, не имеющая замечаний при приемке объекта в эксплуатацию и рекомендованная Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь для повторного применения;

проектная документация на возведение, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт, благоустройство объекта, снос (далее – проектная документация) – взаимоувязанные проектные документы, служащие основой для возведения, реконструкции, реставрации, ремонта, благоустройства объекта, сноса и представляющие собой архитектурный проект и (или) строительный проект в соответствии с выбранными заказчиком, застройщиком стадиями разработки проектной документации;

производственная инфраструктура – комплекс зданий, сооружений, инженерных и транспортных коммуникаций, обеспечивающих производство, хранение и реализацию товаров, выполнение работ, оказание услуг;

пусковой комплекс – определенная проектной документацией часть объекта, предназначенная для обслуживания части объекта основного назначения, которая может самостоятельно эксплуатироваться и обеспечивать в числе прочего безопасность его эксплуатации, выпуск продукции, производство работ, оказание услуг;

разработчик проектной документации – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, привлекаемые заказчиком, застройщиком, подрядчиком для разработки проектной документации (проектирование), осуществления авторского надзора за строительством, выполнения иных работ при осуществлении архитектурной, градостроительной деятельности в порядке и на условиях, предусмотренных договором;

реконструкция объекта – совокупность работ, в том числе строительномонтажных, пусконаладочных, и мероприятий, направленных на использование по новому назначению объекта и (или) связанных с изменением его основных технико-экономических показателей и параметров, в том числе с повышением потребительских качеств, определяемых техническими нормативными правовыми актами, изменением количества и площади помещений, строительного объема и (или) общей площади

здания, изменением вместимости, пропускной способности, направления и (или) места расположения инженерных, транспортных коммуникаций (замена их участков) и сооружений на них;

ремонт объекта – совокупность работ, включая строительные-монтажные, пусконаладочные, и мероприятий по восстановлению утраченных в процессе эксплуатации технических, эксплуатационных, потребительских и улучшению эстетических качеств объекта, устранению мелких повреждений и неисправностей, а также по предупреждению его износа, не относящихся к реконструкции объекта, выполняемых в том числе с применением новых материалов и технологий;

республиканский банк данных объектов-аналогов на строительство объектов – организационно-техническая система, включающая информационную базу данных, содержащую объемно-планировочные, инженерно-технические и технологические решения, стоимостные и иные показатели объектов строительства, индивидуальные для каждого объекта и усредненные для множества;

республиканский фонд проектной документации – систематизированное собрание комплектов копий проектных документов (типовые проекты, проекты, рекомендованные для повторного применения, документация на типовые строительные конструкции, изделия, узлы, индивидуально разработанная проектная документация);

реставрация объекта (реставрационно-восстановительные работы) – совокупность работ, в том числе строительные-монтажные, пусконаладочных, и мероприятий по воссозданию нарушенного первоначального облика недвижимых материальных историко-культурных ценностей, включая здания, сооружения, их комплексы, части, выполняемых на основе специальных исследований их исторической достоверности и архитектурно-художественной ценности, а также научно-проектной документации;

руководитель (управляющий) проекта по возведению, реконструкции и реставрации объекта (далее – руководитель (управляющий) проекта) – специалист, назначаемый заказчиком, застройщиком из числа работников, имеющих квалификационный [аттестат](#), выдаваемый в [порядке](#), установленном Советом Министров Республики Беларусь;

система расселения – целенаправленно формируемая сеть населенных пунктов, объединенная в единое целое на основе оптимизации пространственных, экономических, социальных и иных связей;

смета (сметная документация) – взаимоувязанные документы, входящие, как правило, в состав проектной документации, представляющие денежное выражение строительства объекта и (или) очереди строительства, пускового комплекса и определяющие их стоимость;

снос – освобождение строительной площадки от находящихся на ней объектов недвижимого имущества, а также незаконсервированных не завершенных строительством объектов, осуществляемое путем демонтажа конструкций в целях их

дальнейшего использования и (или) с применением разрушающих технологий при нецелесообразности или невозможности их дальнейшего использования;

социальная инфраструктура – комплекс зданий, сооружений социального и бытового назначения, включая здания и сооружения организаций системы образования, культуры, искусства, физической культуры, спорта, здравоохранения, торговые объекты, объекты общественного питания, бытового обслуживания населения, жилищно-коммунального хозяйства и иные объекты, обеспечивающие жизнедеятельность населения;

строительная деятельность (строительство) – деятельность по возведению, реконструкции, ремонту, реставрации, благоустройству объекта, сносу, консервации не завершенного строительством объекта, включающая выполнение организационно-технических мероприятий, в том числе оказание инженерных услуг в строительстве, подготовку разрешительной и проектной документации, выполнение строительного-монтажных, пусконаладочных работ;

строительная площадка – земельный участок с находящимися на нем объектами недвижимого имущества, а также незаконсервированными не завершенными строительством объектами или без них, предоставленный в установленном законодательством порядке и предназначенный для осуществления строительной деятельности, либо здание, сооружение, коммуникации, их части, на (в) которых осуществляется строительство;

строительный проект – проектная документация, обеспечивающая реализацию решений утвержденного архитектурного проекта и (или) технических решений по объекту, необходимых для выполнения строительного-монтажных, пусконаладочных работ, обеспечения строительства оборудованием, изделиями и материалами;

текущий ремонт объекта – совокупность работ, включая строительного-монтажные, пусконаладочные, и мероприятий по предупреждению износа, устранению мелких повреждений и неисправностей, улучшению эстетических качеств объекта, выполняемых в том числе с применением новых материалов и технологий;

территория – ограниченное пространство, обладающее одним или несколькими элементами среды обитания и предназначенное для осуществления архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, включающее территории населенных пунктов, межселенные территории и территории, предназначенные для застройки или иного использования;

типовой проект – проектная документация, утвержденная республиканским органом государственного управления, проводящим государственную политику в соответствующей сфере, в установленном законодательством порядке в целях многократного применения и являющаяся основой для разработки проектной документации, в том числе сметы (сметной документации), на конкретный объект с учетом инженерно-геологических условий строительной площадки, инженерной и транспортной инфраструктуры, выбора строительных материалов, конструкций и оборудования, требований технических нормативных правовых актов;

транспортная инфраструктура – совокупность коммуникаций автомобильного, железнодорожного, водного, воздушного, трубопроводного транспорта, предназначенных для движения транспорта, пешеходов, перемещения пассажиров, багажа и грузов, в том числе продукции по территориям населенных пунктов и межселенным территориям.

Для целей настоящего Закона термины «перепланировка» и «переустройство» используются в значениях, определенных [статьей 1](#) Жилищного кодекса Республики Беларусь.

Статья 1¹. Сфера применения настоящего Закона

Настоящий Закон распространяется на правоотношения в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и не регулирует правоотношения в указанной области при осуществлении военного строительства, а также при выполнении работ по переустройству и (или) перепланировке квартир в многоквартирных жилых домах, по переустройству и (или) перепланировке, реконструкции блокированных и многоквартирных жилых домов, в том числе жилого и (или) нежилого помещений в их составе, а также жилых капитальных построек на придомовой территории.

Особенности проведения капитального ремонта, текущего ремонта жилых помещений, жилых домов, выполнения работ по обследованию состояния многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, общежитий устанавливаются жилищным законодательством.

Статья 2. Права и обязанности государственных органов, организаций, физических лиц, осуществляющих архитектурную, градостроительную и строительную деятельность

1. Государственные органы, организации, физические лица, осуществляющие архитектурную, градостроительную и строительную деятельность, если иное не установлено в соответствии с законодательными актами, имеют право:

запрашивать и получать в государственных органах информацию (сведения, данные, документы), необходимую для осуществления указанной деятельности;

участвовать в обсуждении и принятии решений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

осуществлять разработку градостроительных проектов и проектной документации;

выполнять функции заказчика, застройщика, инженера (инженерной организации), подрядчика, являться их представителями;

представлять интересы заказчика, застройщика и по их поручению оказывать содействие в организации и (или) проведении торгов (тендеров) на заключение договоров;

осуществлять авторский надзор за строительством или по поручению заказчика, застройщика быть их представителями на строительстве объекта и проводить контроль за качеством строительных материалов, качеством и объемом производимых строительного-монтажных работ;

требовать в установленном законодательными актами порядке ограничения, приостановления или прекращения архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, осуществляемой с нарушениями законодательства, в том числе обязательных для соблюдения требований технических нормативных правовых актов;

обжаловать в административном и (или) судебном порядке заключения государственной экспертизы по градостроительным проектам, архитектурным, строительным проектам, выделяемым в них очередям строительства, пусковым комплексам и сметам (сметной документации);

предъявлять в суд иски о возмещении убытков и (или) вреда;

требовать привлечения к ответственности лиц, виновных в нарушении законодательства в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

2. Государственные органы, организации, физические лица, осуществляющие архитектурную, градостроительную и строительную деятельность, обязаны соблюдать:

требования законодательства, в том числе обязательные для соблюдения требования технических нормативных правовых актов, заключенных договоров, а также внедоговорные обязательства;

требования градостроительной документации и проектной документации, утвержденных в установленном порядке.

3. Государственные органы, организации, физические лица, осуществляющие архитектурную, градостроительную и строительную деятельность, в соответствии с законодательством могут иметь иные права и обязанности.

Статья 3. Законодательство в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Законодательство в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности основывается на [Конституции](#) Республики Беларусь и состоит из Гражданского [кодекса](#) Республики Беларусь, настоящего Закона, иных законов, нормативных правовых актов Президента Республики Беларусь и принятых в соответствии с ними иных актов законодательства, регулирующих отношения в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Если международным договором Республики Беларусь установлены иные правила, чем те, которые содержатся в настоящем Законе, то применяются правила международного договора.

Статья 4. Право физических и юридических лиц на благоприятную среду обитания при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

1. Физические лица имеют право на благоприятную среду обитания при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, на достоверную, полную и своевременную информацию о состоянии среды обитания и ее предполагаемых изменениях, если иное не установлено в соответствии с законодательными актами.

2. Реализация права физических лиц на благоприятную среду обитания предусматривает их участие в:

градостроительном планировании развития территорий, в том числе населенных пунктов;

осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

иных мероприятиях в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

3. Решения местных Советов депутатов, местных исполнительных и распорядительных органов по вопросам планирования и застройки населенных пунктов, жилищного строительства принимаются после проведения общественных обсуждений.

4. Государственные органы, юридические лица, должностные лица обязаны предоставить физическому лицу возможность ознакомиться с информацией по вопросам, затрагивающим его права и законные интересы при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

5. Заказчик, застройщик, подрядчик обязаны в случаях, определенных законодательством, в доступном для обозрения месте разместить информацию об объекте с указанием его заказчика, застройщика, подрядчика, сроков начала и окончания проведения строительно-монтажных, пусконаладочных работ и иную информацию.

6. Республиканские органы государственного управления, местные исполнительные и распорядительные органы, органы государственного строительного надзора осуществляют информирование физических и юридических лиц об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности через средства массовой информации, а также путем обеспечения регламентируемого доступа к данным градостроительного кадастра, разрабатываемым и утвержденным градостроительным проектам, проведения общественного обсуждения

градостроительных проектов, организации экспозиций, выставок и осуществления иных мероприятий.

7. Физические и юридические лица до утверждения градостроительной документации имеют право вносить предложения, участвовать в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности, проводить профессиональные независимые экспертизы градостроительной документации за счет собственных средств. В случае проведения профессиональных независимых экспертиз градостроительной документации заключение государственной экспертизы дается после получения заключений профессиональных независимых экспертиз. При этом проведение профессиональных независимых экспертиз градостроительной документации не влечет за собой увеличения сроков ее согласования и утверждения.

8. [Порядок](#) проведения общественных обсуждений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, основанный на принципе выбора удобного для граждан времени и места проведения, устанавливается Советом Министров Республики Беларусь.

Статья 5. Требования в области охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, обеспечения безопасности территорий и их защиты от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также в области общественной безопасности, обороны, в том числе гражданской обороны

Разработка градостроительной документации и проектной документации, застройка населенных пунктов, строительство объектов должны осуществляться с соблюдением требований законодательства в области охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, обеспечения безопасности территорий и их защиты от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также в области общественной безопасности, обороны, в том числе гражданской обороны, и с соблюдением санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, требований других правовых актов.

Статья 6. Требования в области сохранения недвижимых материальных историко-культурных ценностей и охраны особо охраняемых природных территорий, природных территорий, подлежащих специальной охране, и биосферных резерватов

1. При осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности должно обеспечиваться соблюдение требований в области сохранения недвижимых материальных историко-культурных ценностей и охраны особо охраняемых природных территорий, природных территорий, подлежащих специальной охране, и биосферных резерватов.

2. В населенных пунктах и на межселенных территориях, где имеются недвижимые материальные историко-культурные ценности, особо охраняемые природные территории, природные территории, подлежащие специальной охране, и

биосферные резерваты, в соответствии с градостроительными проектами устанавливаются границы охранных зон, в пределах которых запрещается или ограничивается архитектурная, градостроительная и строительная деятельность, которая может причинить вред недвижимым материальным историко-культурным ценностям, особо охраняемым природным территориям, природным территориям, подлежащим специальной охране, и биосферным резерватам.

Статья 7. Обеспечение создания и развития систем инженерной инфраструктуры и благоустройства территорий

1. На территориях, используемых для проживания населения и осуществления хозяйственной и иной деятельности, создаются системы инженерной инфраструктуры и благоустройства территорий с учетом типа населенного пункта, характеристики территорий и застройки, вида хозяйственной и иной деятельности.

2. Виды и основные принципы организации систем инженерной инфраструктуры и благоустройства территорий определяются градостроительной документацией, разрабатываемыми на ее основе схемами и проектами развития систем инженерной инфраструктуры и благоустройства территорий, а также законодательством.

3. При строительстве и эксплуатации магистральных и распределительных сетей и сооружений инженерной инфраструктуры, объектов размещения и обезвреживания отходов, иных потенциальных источников загрязнения, а также при проведении работ по инженерной подготовке территорий учитываются интересы населения, проживающего на прилегающих территориях, требования в области охраны окружающей среды и обеспечения устойчивого развития населенных пунктов и межселенных территорий и иные требования в соответствии с законодательством.

4. Создание и развитие систем инженерной инфраструктуры и благоустройства населенных пунктов и межселенных территорий обеспечивают республиканские органы государственного управления и местные исполнительные и распорядительные органы за счет источников финансирования, предусмотренных законодательством.

Статья 8. Обеспечение создания и развития транспортной инфраструктуры

1. В целях обеспечения эффективных транспортных связей с межселенными территориями, населенными пунктами, со всеми частями территории населенного пункта, а также доступа к местам работы, отдыха и обслуживания населения при проектировании и развитии населенного пункта предусматривается единая система транспортной инфраструктуры.

2. Развитие республиканских и местных систем транспортной инфраструктуры, виды транспорта определяются градостроительными проектами специального планирования.

3. Республиканские органы государственного управления за счет источников финансирования, предусмотренных законодательством, обеспечивают развитие систем

транспортной инфраструктуры республиканского значения на основе государственных программ, схем и проектов развития транспортной инфраструктуры.

4. Создание и развитие системы транспортной инфраструктуры административно-территориальных единиц обеспечивают соответствующие местные исполнительные и распорядительные органы.

Статья 9. Размещение объектов рекреационного и оздоровительного назначения

1. В целях обеспечения прав граждан на отдых и оздоровление в пригородных зонах и зеленых зонах городов, имеющих благоприятные природные лечебные факторы и ресурсы для организации профилактики и лечения заболеваний, массового отдыха и туризма, размещаются курортные зоны, зоны отдыха и туризма, статус и границы которых устанавливаются в соответствии с законодательством.

2. Размещение объектов рекреационного и оздоровительного назначения осуществляется в пределах границ курортных зон, зон отдыха и туризма, рекреационных зон национальных парков и должно соответствовать требованиям законодательства и градостроительной документации.

3. В системе рекреационных территорий городов и их пригородных зон выделяются места для организации кратковременного отдыха и туризма постоянно проживающего населения в соответствии с законодательством и градостроительной документацией.

Статья 10. Обеспечение формирования среды обитания для физически ослабленных лиц

1. Среда обитания должна способствовать социальной адаптации физически ослабленных лиц, к которым в целях настоящего Закона относятся инвалиды, а также лица с ограниченными возможностями передвижения (престарелые, лица с повреждением опорно-двигательного аппарата, беременные, дети дошкольного возраста, взрослые с детьми на руках или в колясках).

Физически ослабленным лицам при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности должна создаваться безбарьерная среда, то есть условия, обеспечивающие возможность беспрепятственного передвижения (в том числе пешком, на колясках, личном и общественном транспорте), доступа в здания и сооружения, включая жилые дома и квартиры, передвижения и деятельности внутри этих объектов, а также в местах отдыха и туризма, иных объектах рекреационного и оздоровительного назначения.

2. При формировании среды обитания в градостроительной документации должно предусматриваться создание сети специальных объектов для физически ослабленных лиц с учетом их возраста и (или) заболеваний (больницы, центры

реабилитации, дома ветеранов, дома-интернаты для инвалидов и престарелых и иные объекты).

3. Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь и местные исполнительные и распорядительные органы должны привлекать представителей общественных объединений и иных организаций физически ослабленных лиц для участия в подготовке решений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, касающихся интересов физически ослабленных лиц.

Статья 11. Особые требования по формированию среды обитания при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

1. В Республике Беларусь при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности должно обеспечиваться формирование полноценной и эстетически выразительной среды обитания путем соблюдения следующих особых требований к планировке и застройке городских и сельских населенных пунктов:

обеспечения функциональных и художественно-эстетических качеств населенных пунктов за счет органического сочетания архитектурных решений новых зданий и сооружений с существующей застройкой, памятниками архитектуры, градостроительства и природного ландшафта, использования национальных традиций и приемов застройки, ландшафтной архитектуры и иных архитектурных и художественных средств;

включения в проектную документацию решений по эстетическому и художественному оформлению жилых, общественных и промышленных комплексов, зданий и сооружений, а также создания пространств для культурной деятельности или организации досуга (отдыха);

строительства учреждений культуры, спортивных сооружений и других объектов социально-культурного назначения при формировании застройки населенных пунктов и их территориальных зон с учетом интересов социально-демографических и профессиональных групп населения;

обеспечения преимущественных условий сельским населенным пунктам по сравнению с городами (в расчете на душу населения) в строительстве жилых домов, домов-интернатов, объектов социально-культурного назначения, в том числе учреждений образования, культуры, физической культуры и спорта, организаций здравоохранения, торговых объектов, объектов общественного питания, бытового обслуживания населения, средств связи.

2. Изменение функционального использования объектов социально-культурного назначения и коммунально-бытового обслуживания, которое влечет за собой снижение уровня обслуживания населения, установленного государственными градостроительными нормативами и правилами, не допускается.

ГЛАВА 2

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕГУЛИРОВАНИИ В ОБЛАСТИ АРХИТЕКТУРНОЙ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ И СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 12. Основные направления государственного регулирования в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

К основным направлениям государственного регулирования в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности относятся:

разработка и реализация основных направлений государственной градостроительной политики;

разработка и реализация государственных и отраслевых прогнозов и программ в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

принятие нормативных правовых актов в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

градостроительное планирование и зонирование территорий;

создание и ведение градостроительного кадастра;

контроль за разработкой и реализацией градостроительных проектов, проектной документации;

техническое нормирование, стандартизация, подтверждение соответствия требованиям технических нормативных правовых актов в области технического нормирования и стандартизации, используемых при осуществлении строительной деятельности;

государственная экспертиза градостроительных проектов, архитектурных, строительных проектов, выделяемых в них очередей строительства, пусковых комплексов и смет (сметной документации);

государственный строительный надзор;

осуществление иных мер в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в соответствии с законодательством.

Статья 13. Государственное регулирование в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Государственное регулирование в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности осуществляется Президентом Республики Беларусь, Советом Министров Республики Беларусь, Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь, местными Советами депутатов, местными

исполнительными и распорядительными органами и иными государственными органами в пределах их полномочий в соответствии с законодательством.

Статья 14. Компетенция Президента Республики Беларусь в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

1. К компетенции Президента Республики Беларусь в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности относятся:

утверждение основных направлений государственной градостроительной политики Республики Беларусь;

утверждение государственной схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь;

утверждение схем комплексной территориальной организации областей;

утверждение генеральных планов города Минска, областных центров, а также населенных пунктов, которым по решению Президента Республики Беларусь придан статус города-спутника (далее – города-спутники);

образование, реорганизация и упразднение органов государственного управления, определение системы органов государственного строительного надзора;

иные вопросы в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

2. Президентом Республики Беларусь могут устанавливаться иные правила в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, чем те, которые предусмотрены настоящим Законом.

Статья 15. Компетенция Совета Министров Республики Беларусь в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Совет Министров Республики Беларусь в пределах своей компетенции:

обеспечивает реализацию основных направлений государственной градостроительной политики Республики Беларусь;

принимает решения о разработке государственной схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь, вносит ее Президенту Республики Беларусь для утверждения, а также реализует ее основные положения;

вносит на основании предложений областных и Минского городского исполнительных комитетов генеральные планы города Минска и областных центров, а также городов-спутников Президенту Республики Беларусь для утверждения;

утверждает генеральные планы городов областного подчинения, за исключением областных центров и городов-спутников, градостроительные проекты территорий особого государственного регулирования, а также схемы и проекты развития

социальной, производственной, транспортной, инженерной инфраструктуры республиканского значения;

устанавливает порядок особого государственного регулирования архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территориях, определенных [пунктом 3](#) статьи 20 настоящего Закона;

устанавливает [порядок](#) создания и ведения градостроительного кадастра;

утверждает [положение](#) об органах государственного строительного надзора;

устанавливает [порядок](#) проведения государственной экспертизы градостроительных проектов, архитектурных, строительных проектов, выделяемых в них очередей строительства, пусковых комплексов и смет (сметной документации), если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, а также [перечень](#) проектной документации, государственная экспертиза по которой не является обязательной;

устанавливает [порядок](#) разработки, согласования и утверждения градостроительных проектов, проектной документации, порядок внесения в них изменений и (или) дополнений, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь;

утверждает программы разработки градостроительных проектов;

устанавливает [порядок](#) проведения общественных обсуждений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

принимает решения о строительстве объектов республиканского значения;

обеспечивает финансирование архитектурной, градостроительной и строительной деятельности за счет средств республиканского бюджета;

утверждает [правила](#) заключения и исполнения договоров подряда на выполнение проектных и изыскательских работ и (или) ведение авторского надзора за строительством, [правила](#) заключения и исполнения договоров строительного подряда;

утверждает [положение](#) об аттестации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих отдельные виды архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (их составляющие), выполнение работ по обследованию зданий и сооружений;

утверждает [положение](#) об аттестации руководителей, специалистов организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, выполнение работ по обследованию зданий и сооружений;

осуществляет иные полномочия, возложенные на него [Конституцией](#) Республики Беларусь, законами и актами Президента Республики Беларусь.

Статья 16. Компетенция Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь, являющееся специально уполномоченным государственным органом в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, в пределах своей компетенции:

разрабатывает и реализует основные [направления](#) государственной градостроительной политики, государственную политику в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, промышленности строительных материалов, обеспечивает реализацию единой государственной политики в сфере инвестиций;

устанавливает [порядок](#) создания и ведения республиканского фонда проектной документации и республиканского банка данных объектов-аналогов на строительство объектов, предоставления в пользование и использования материалов и данных указанных фонда и банка данных;

организует создание и ведение градостроительного кадастра;

организует разработку программ в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, а также выполнение научно-исследовательских работ в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

выступает заказчиком по разработке государственной схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь, схем комплексной территориальной организации областей, районов, генеральных планов областных центров, генеральных планов городов областного подчинения и городов-спутников областных центров, градостроительных проектов специального планирования республиканского уровня, градостроительных проектов территорий особого государственного регулирования;

разрабатывает и принимает нормативные правовые акты в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, в том числе разрабатывает и утверждает (вводит в действие) технические нормативные правовые акты в области технического нормирования и стандартизации в соответствии с законодательством о техническом нормировании и стандартизации;

согласовывает проекты технических нормативных правовых актов, используемых в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, в том числе нормы и правила пожарной безопасности, нормы и правила по обеспечению промышленной безопасности, санитарные нормы и правила, гигиенические нормативы, государственные стандарты, устанавливающие требования к процессам, материалам и оборудованию, относящимся к объектам стандартизации по вопросам архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, устанавливает порядок представления на согласование указанных проектов технических нормативных правовых актов;

обеспечивает формирование и устанавливает порядок функционирования национального комплекса технических нормативных правовых актов в области технического нормирования и стандартизации по вопросам архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

обеспечивает официальное распространение (предоставление) утвержденных им технических нормативных правовых актов в области технического нормирования и стандартизации по вопросам архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, в том числе в составе баз и банков данных, иных информационных ресурсов, а также официальное распространение (предоставление) государственных стандартов Республики Беларусь по вопросам архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в порядке, установленном [законодательством](#) о техническом нормировании и стандартизации;

участвует в осуществлении технического нормирования, стандартизации, обеспечивает выдачу свидетельств о технической компетентности систем производственного контроля и подтверждение соответствия требованиям технических нормативных правовых актов в области технического нормирования и стандартизации по вопросам архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, обеспечивает техническую оценку пригодности материалов и изделий для применения в строительстве, за исключением технических средств противопожарной защиты и пожаротушения, устанавливает порядок осуществления этой оценки, определяет из числа подчиненных государственных организаций орган, уполномоченный на подготовку и выдачу технических свидетельств, за исключением органа, уполномоченного на подготовку и выдачу технических свидетельств на технические средства противопожарной защиты и пожаротушения;

осуществляет единую техническую политику в области инженерных изысканий для строительства, определяет порядок организации и ведения фонда материалов инженерных изысканий для строительства;

осуществляет прогнозирование и государственное регулирование развития материально-технической базы организаций, осуществляющих деятельность в области строительства, промышленности строительных материалов, изделий и конструкций, в интересах развития территорий, в том числе населенных пунктов, принимает совместные с областными и Минским городским исполнительными комитетами меры по совершенствованию строительной деятельности;

участвует в разработке и реализации государственных прогнозов и программ социально-экономического развития Республики Беларусь, а также инвестиционных проектов в соответствии с заключенными с Республикой Беларусь инвестиционными договорами, межгосударственных целевых и государственных научно-технических программ в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности с учетом развития территорий и населенных пунктов;

организует научно-методическое и информационно-аналитическое обеспечение архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории всех административно-территориальных и территориальных единиц;

осуществляет регулирование и координацию деятельности подчиненных, методологическое руководство иных структурных подразделений местных исполнительных и распорядительных органов, осуществляющих государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории административно-территориальной единицы (далее – территориальные подразделения архитектуры и градостроительства);

утверждает типовые проекты жилых и общественных зданий, согласовывает документацию на типовые строительные конструкции, изделия, узлы, рекомендует проекты для повторного применения;

определяет [виды](#) работ и услуг, относящиеся к строительной деятельности;

устанавливает по согласованию с Национальным статистическим комитетом Республики Беларусь [порядок](#) проведения мониторинга цен (тарифов, стоимости) и расчета индексов цен в строительстве;

определяет порядок осуществления [технического](#) надзора и [авторского](#) надзора за строительством;

устанавливает порядок осуществления оценки систем производственного контроля, определяет из числа подчиненных государственных организаций уполномоченную по оценке систем производственного контроля;

координирует работу подчиненных государственных научно-исследовательских, проектных, изыскательских и иных организаций;

осуществляет международное сотрудничество в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

осуществляет в [порядке](#), установленном Советом Министров Республики Беларусь, проведение аттестации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих отдельные виды архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (их составляющие), выполнение работ по обследованию зданий и сооружений, принимает решения о прекращении действия [аттестатов](#) соответствия;

осуществляет в [порядке](#), установленном Советом Министров Республики Беларусь, проведение аттестации руководителей, специалистов организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, выполнение работ по обследованию зданий и сооружений, принимает решения о прекращении действия квалификационных [аттестатов](#);

устанавливает порядок организации и ведения мониторинга объектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

участвует в работе по вопросам международной и межгосударственной (региональной) стандартизации;

совместно с Государственным комитетом по стандартизации Республики Беларусь утверждает по предложениям субъектов технического нормирования и

стандартизации состав технических комитетов по стандартизации в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, перечень закрепляемых за ними объектов стандартизации, положения об этих технических комитетах;

осуществляет иные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, предусмотренные настоящим Законом и иными актами законодательства.

Статья 17. Компетенция местных Советов депутатов, местных исполнительных и распорядительных органов в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

1. Местные Советы депутатов в пределах своей компетенции:

утверждают региональные программы, концепции (местные Советы депутатов первичного территориального уровня – планы мероприятий) по вопросам жилищного строительства, благоустройства соответствующей территории, дорожного строительства, осуществляют контроль за выполнением этих программ, концепций (планов мероприятий);

направляют депутатов местных Советов депутатов в состав комиссий по общественному обсуждению в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

осуществляют иные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, предусмотренные актами законодательства.

Местные Советы депутатов базового территориального уровня утверждают генеральные планы городов районного подчинения и других населенных пунктов, расположенных на соответствующей территории, за исключением городов областного подчинения, города Минска, областных центров и городов-спутников.

2. Местные исполнительные и распорядительные органы в пределах своей компетенции:

организуют общественное обсуждение на соответствующей территории вопросов планирования и застройки населенных пунктов, жилищного строительства;

выступают заказчиками по разработке схем комплексной территориальной организации административно-территориальных и территориальных единиц (за исключением областей, районов), генеральных планов городов (за исключением областных центров, города Минска, городов областного подчинения и городов-спутников областных центров), других населенных пунктов, градостроительных проектов специального планирования местного уровня и градостроительных проектов детального планирования (за исключением градостроительных проектов территорий особого государственного регулирования);

утверждают схемы комплексной территориальной организации административно-территориальных и территориальных единиц (за исключением областей), градостроительные проекты специального планирования местного уровня и градостроительные проекты детального планирования;

решают вопросы размещения объектов на соответствующей территории, осуществляют выдачу разрешительной документации;

обеспечивают создание и ведение градостроительного кадастра на соответствующих территориях, а также осуществляют финансирование работ по его созданию и ведению;

создают условия для формирования, хранения и актуализации фондов материалов инженерных изысканий для строительства;

обеспечивают на соответствующей территории соблюдение законодательства, в том числе в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

разрабатывают и принимают нормативные правовые акты в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

осуществляют иные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, предусмотренные настоящим Законом и иными актами законодательства.

Местные исполнительные и распорядительные органы областного территориального уровня вносят совместно с Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь в Совет Министров Республики Беларусь предложения для представления Президенту Республики Беларусь на утверждение генеральных планов областных центров, городов-спутников и города Минска.

Областные исполнительные комитеты представляют совместно с Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь на утверждение в Совет Министров Республики Беларусь генеральные планы городов областного подчинения, за исключением областных центров и городов-спутников.

Статья 18. Компетенция территориальных подразделений архитектуры и градостроительства

1. Территориальные подразделения архитектуры и градостроительства являются структурными подразделениями местных исполнительных и распорядительных органов и осуществляют свои полномочия в соответствии с положениями об этих подразделениях, утверждаемыми соответствующими исполнительными и распорядительными органами в порядке, установленном законодательством.

Территориальное подразделение архитектуры и градостроительства возглавляет главный архитектор области, города, района в соответствии с [положением](#) о главном архитекторе области, города, района, утверждаемым Советом Министров Республики Беларусь.

2. Территориальные подразделения архитектуры и градостроительства в пределах своей компетенции:

координируют работу научно-исследовательских, проектных, изыскательских и иных организаций;

рассматривают и согласовывают градостроительные, архитектурные и строительные проекты;

выдают задания на проведение инженерно-геологических и топографо-геодезических изысканий для строительства;

организуют разработку схем комплексной территориальной организации административно-территориальных и территориальных единиц (за исключением областей, районов), генеральных планов городов (за исключением областных центров, города Минска, городов областного подчинения и городов-спутников областных центров), других населенных пунктов, градостроительных проектов специального планирования местного уровня и градостроительных проектов детального планирования (за исключением градостроительных проектов территорий особого государственного регулирования);

обеспечивают на соответствующей территории реализацию градостроительной документации, соблюдение режимов территориальных зон по функциональному использованию территорий населенных пунктов и иных административно-территориальных единиц;

осуществляют на соответствующей территории ведение градостроительного кадастра, формирование и ведение архивных фондов градостроительных проектов, фондов материалов инженерных изысканий для строительства;

согласовывают в соответствии с законодательством размещение всех видов строительства на основе утвержденной градостроительной документации;

осуществляют информационное обеспечение в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

осуществляют подготовку разрешительной документации;

принимают участие в разработке и согласовании нормативных правовых актов, в том числе технических нормативных правовых актов, в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

осуществляют иные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, предусмотренные настоящим Законом и иными актами законодательства.

Статья 19. Архитектурно-градостроительные советы

1. Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь и территориальные подразделения архитектуры и градостроительства формируют

архитектурно-градостроительные советы, выполняющие функции совещательного и консультативного органа по вопросам архитектуры, градостроительства и территориального развития и обеспечивающие профессиональную обоснованность и гласность процедуры принятия решений в области архитектурной и градостроительной деятельности.

2. В состав архитектурно-градостроительных советов включаются представители Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь, территориальных подразделений архитектуры и градостроительства, ведущие архитекторы и научные сотрудники научно-исследовательских, проектных, общественных и иных организаций.

3. Архитектурно-градостроительные советы осуществляют свою деятельность в соответствии с положением, утверждаемым Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

Статья 20. Особое государственное регулирование архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

1. Отношения в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности подлежат особому государственному регулированию, если обеспечение государственных, общественных и частных интересов в этой области затруднено или невозможно без введения специальных правил использования территорий.

2. Особое государственное регулирование архитектурной, градостроительной и строительной деятельности может осуществляться на территориях, определенных [пунктом 3](#) настоящей статьи, посредством:

установления обязательных для соблюдения требований технических нормативных правовых актов;

введения особого порядка разработки, согласования и утверждения проектной документации, выдачи разрешений на производство строительно-монтажных работ;

принятия иных мер, предусмотренных законодательством.

3. К территориям, на которых осуществляется особое государственное регулирование архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, относятся:

зоны ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций и экологического бедствия;

территории, где имеются недвижимые материальные историко-культурные ценности, особо охраняемые природные территории и их охранные зоны, природные территории, подлежащие специальной охране, национальная экологическая сеть и биосферные резерваты;

курортные зоны и рекреационные зоны;

свободные экономические зоны;

территории перспективного развития городов;

территории перспективного развития транспортной, инженерной, пограничной, таможенной инфраструктуры, имеющей республиканское и межгосударственное значение;

приаэродромные территории;

иные территории, в соответствии с законодательством признанные относящимися к территориям, на которых осуществляется особое государственное регулирование архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

4. Границы территорий, на которых осуществляется особое государственное регулирование архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, могут не совпадать с границами административно-территориальных единиц.

5. Финансирование разработки градостроительных проектов территорий особого государственного регулирования осуществляется за счет средств республиканского бюджета. Перечень градостроительных проектов, заказ на разработку которых подлежит размещению в очередном финансовом году, ежегодно утверждается Советом Министров Республики Беларусь на основании предложений областных исполнительных комитетов.

ГЛАВА 3

РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА ПРОИЗВОДСТВО СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

Статья 21. Разрешительная документация

Проектирование, возведение, реконструкция, реставрация, капитальный ремонт объекта (за исключением садовых домиков, хозяйственных строений и сооружений, необходимых для ведения коллективного садоводства на земельных участках, предоставленных членам садоводческого товарищества для этих целей) осуществляются на основании разрешительной документации, состав, [порядок](#) подготовки и выдачи которой устанавливаются с учетом требований законодательных актов Советом Министров Республики Беларусь, если иное не определено Президентом Республики Беларусь.

Статья 22. Исключена.

Статья 23. Разрешение на производство строительного-монтажных работ

1. Разрешение на производство строительного-монтажных работ выдается на бесплатной основе в течение срока, установленного законодательством, заказчику, застройщику органами государственного строительного надзора, определенными

законодательными актами, при наличии документов, перечень которых устанавливается Советом Министров Республики Беларусь, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.



От редакции «Бизнес-Инфо»

[Положение](#) о порядке подготовки и выдачи разрешительной документации на строительство объектов утверждено постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20.02.2007 № 223.

2. Решение органа государственного строительного надзора об отказе в выдаче разрешения на производство строительно-монтажных работ может быть обжаловано в вышестоящий орган и (или) суд.

3. Срок действия разрешения на производство строительно-монтажных работ ограничивается проектной продолжительностью строительства объекта.

Срок действия разрешения на производство строительно-монтажных работ может быть продлен на основании заявления, поданного заказчиком, застройщиком в орган государственного строительного надзора, выдавший такое разрешение, с обоснованием необходимости его продления.

4. Совет Министров Республики Беларусь устанавливает [перечень](#) объектов, для строительства которых не требуется получение разрешения на производство строительно-монтажных работ.

5. При переходе права собственности на объект строительства разрешение на производство строительно-монтажных работ подлежит перерегистрации.

6. Заказчик, застройщик представляют физическим и юридическим лицам в соответствии с требованиями, установленными территориальными подразделениями архитектуры и градостроительства, информацию о наличии разрешения на производство строительно-монтажных работ.

7. Заказчик, застройщик обязаны представить в органы государственного строительного надзора и территориальные подразделения архитектуры и градостроительства информацию о сроках начала строительства.

ГЛАВА 4

ИНФОРМАЦИОННОЕ И ФИНАНСОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ АРХИТЕКТУРНОЙ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ И СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 24. Информация, используемая для разработки градостроительной документации

1. При разработке градостроительной документации используются сведения государственных кадастров, регистров и иных информационных систем, [схема](#) национальной экологической сети, а также данные фондов материалов инженерных изысканий для строительства, материалы специальных исследований, проводимых разработчиком градостроительной документации, другие сведения, представляемые заказчиком, застройщиком, иными физическими и юридическими лицами.

2. Порядок представления информации для разработки градостроительной документации, осуществляемой за счет средств республиканского и местных бюджетов, устанавливается соответственно Советом Министров Республики Беларусь и местными исполнительными и распорядительными органами.

Статья 25. Сведения, используемые для разработки проектной документации

1. Для разработки проектной документации используются предпроектная (предынвестиционная) документация (при ее наличии), данные градостроительного кадастра, республиканского фонда проектной документации, республиканского банка данных объектов-аналогов на строительство объектов, фондов материалов инженерных изысканий для строительства в соответствии с разрешительной документацией.

2. Перечень данных градостроительного кадастра, необходимых для разработки проектной документации, и порядок их предоставления определяются законодательством.

Статья 26. Градостроительный кадастр

1. Градостроительный кадастр создается и ведется для территории Республики Беларусь, столицы Республики Беларусь, областей, городов областного и районного подчинения, других административно-территориальных и территориальных единиц.

2. Градостроительный кадастр выполняет регистрационные функции по отношению к градостроительной документации общего и детального планирования, регламентам градостроительного развития и использования территорий, иным элементам, которые не входят в другие государственные кадастровые и регистрационные системы.

3. Информация, содержащаяся в градостроительном кадастре, используется в целях обеспечения:

разработки и осуществления государственной политики в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

обоснования и принятия решений по рациональным режимам функционального использования территорий;

разработки градостроительной документации, проектной документации;

составления прогнозов и программ социально-экономического развития территории;

иной деятельности, требующей точных данных о территории.

Статья 27. Принципы, содержание и порядок ведения градостроительного кадастра

1. Основными принципами ведения градостроительного кадастра являются:

территориальная целостность Республики Беларусь;

достоверность, объективность, полнота и актуальность сведений;

единообразие научно-методических, организационных и технических решений по порядку создания и ведения геоинформационной системы градостроительного кадастра на республиканском, областном, городском и районном уровнях;

согласованность с иными государственными кадастрами, регистрами, реестрами и информационными системами;

применение единой системы классификации и кодирования информации;

конфиденциальность данных, имеющих в соответствии с законодательством ограниченный доступ.

2. В градостроительном кадастре подлежат учету:

содержание градостроительной документации общего и детального планирования, регламентов градостроительного развития и использования территорий;

объекты строительства;

иные объекты, определенные законодательством.

3. В градостроительный кадастр по единой системе включаются данные по каждой административно-территориальной и территориальной единице, которые обеспечиваются:

проведением топографо-геодезических изысканий, картографических работ и работ по инженерным изысканиям;

мониторингом сведений о территориях разного функционального использования, размещенных на них объектах, об элементах социальной, производственной, транспортной, инженерной инфраструктуры и описанием их состояния, указанием иных характеристик;

формированием и ведением регистров и реестров градостроительного кадастра;

комплексной оценкой социально-экономического развития территории с учетом ее историко-культурных, природных, экологических и иных особенностей, концентрацией в базах данных части информации, которая необходима для

территориального планирования и содержится в иных государственных кадастрах, регистрах, реестрах и информационных системах.

4. Состав информационных фондов градостроительного кадастра всех территориальных уровней и [порядок](#) их ведения определяются Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

5. Создание и ведение градостроительного кадастра осуществляются за счет средств республиканского и местных бюджетов, средств, поступающих за предоставление данных градостроительного кадастра физическим и юридическим лицам, и иных средств в соответствии с законодательством.

Данные градостроительного кадастра предоставляются государственным органам Республики Беларусь безвозмездно.

Статья 28. Взаимосвязь градостроительного кадастра с иными государственными кадастрами, регистрами, реестрами и информационными системами

1. Градостроительный кадастр создается и ведется с использованием сведений, получаемых из иных государственных кадастров, регистров, реестров и информационных систем. Взаимосвязь градостроительного кадастра с иными государственными кадастрами, регистрами, реестрами и информационными системами осуществляется в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

2. Информация, содержащаяся в градостроительном кадастре, входит в состав информационных ресурсов, имеющих государственное значение. Порядок доступа к информационным ресурсам градостроительного кадастра и их защиты устанавливается законодательством.

Статья 29. Градостроительный мониторинг

1. Градостроительный мониторинг – система наблюдения за состоянием объектов градостроительной деятельности и средой обитания в целях контроля градостроительного использования территорий и прогнозирования результатов реализации градостроительных проектов.

2. Информационной базой градостроительного мониторинга являются данные градостроительного кадастра, материалы специальных исследований, иные сведения. Результаты градостроительного мониторинга подлежат внесению в градостроительный кадастр.

3. Работы по ведению градостроительного мониторинга проводятся территориальными подразделениями архитектуры и градостроительства по единой методике в порядке, установленном Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

Статья 29¹. Республиканский фонд проектной документации и республиканский банк данных объектов-аналогов на строительство объектов

1. Создание и ведение республиканского фонда проектной документации и республиканского банка данных объектов-аналогов на строительство объектов, предоставление в пользование и использование материалов и данных указанных фонда и банка данных осуществляются организацией, уполномоченной Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

2. Республиканский фонд проектной документации и республиканский банк данных объектов-аналогов на строительство объектов формируются на основании проектной документации на строительство объектов, разработанной полностью или частично за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, в том числе государственных целевых бюджетных фондов, а также государственных внебюджетных фондов, внешних государственных займов и внешних займов, привлеченных под гарантии Правительства Республики Беларусь, кредитов банков Республики Беларусь, выданных под гарантии Правительства Республики Беларусь и областных, Минского городского исполнительных комитетов, и информации о стоимости законченных строительством объектов, предоставляемых заказчиком, застройщиком.

3. Проектная документация, разработанная за счет иных источников финансирования, может включаться в республиканский фонд проектной документации в [порядке](#), установленном Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

Статья 30. Финансирование архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

1. Финансирование архитектурной и градостроительной деятельности осуществляется за счет средств республиканского и местных бюджетов, иных источников, предусмотренных законодательством для обеспечения разработки градостроительных прогнозов, программ и технических нормативных правовых актов в области архитектурной и градостроительной деятельности, разработки и государственной экспертизы градостроительной документации, создания и ведения градостроительного кадастра, выполнения научно-исследовательских и иных работ в области архитектурной и градостроительной деятельности.

2. Исключен.

3. Финансирование строительной деятельности осуществляется за счет средств республиканского и местных бюджетов, средств застройщиков, а также иных источников, не запрещенных законодательством.

ГЛАВА 5 ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ,

АРХИТЕКТУРНЫХ, СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ, ВЫДЕЛЯЕМЫХ В НИХ ОЧЕРЕДЕЙ СТРОИТЕЛЬСТВА, ПУСКОВЫХ КОМПЛЕКСОВ И СМЕТ (СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ)

Статья 31. Государственная экспертиза градостроительных проектов



От редакции «Бизнес-Инфо»

Строительство объекта без наличия проектной документации, разработанной и утвержденной в установленном порядке, либо по проектной документации без наличия положительного заключения государственной экспертизы, либо по проектной документации, не утвержденной в установленном порядке, если иное не предусмотрено законодательными актами, либо с нарушением установленного порядка направления уведомления о производстве строительно-монтажных работ влекут наложение штрафа в размере до 30 базовых величин, на индивидуального предпринимателя - от 4 до 70, а на юридическое лицо - от 20 до 300 базовых величин (см. [п.3](#) ст.22.3 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях).

[Перечень](#) проектной документации на объекты строительства, финансируемые полностью или частично за счет бюджетных средств, государственная экспертиза которой не является обязательной, приведен в приложении 3, [перечень](#) проектной документации на объекты строительства, финансируемые без привлечения бюджетных средств, государственная экспертиза которой не является обязательной, приведен в приложении 4 к Положению о порядке проведения государственной экспертизы градостроительных проектов, архитектурных, строительных проектов, выделяемых в них очередей строительства, пусковых комплексов и смет (сметной документации), утвержденному постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30.09.2016 № 791.

Об особенностях проведения государственной экспертизы проектной документации на строительство объектов в Оршанском районе Витебской области см. [п.6](#) Указа Президента Республики Беларусь от 31.12.2018 № 506.

1. Градостроительные проекты всех видов и уровней подвергаются государственной экспертизе в [порядке](#), установленном Советом Министров Республики Беларусь, при наличии в случаях, определенных законодательством, положительных заключений государственной экологической экспертизы и государственной экспертизы энергетической эффективности. Проведение государственной экспертизы градостроительных проектов обеспечивается Государственным комитетом по стандартизации Республики Беларусь.

2. Срок проведения государственной экспертизы градостроительных проектов не должен превышать одного месяца со дня получения всех документов. В случае необходимости доработки градостроительных проектов срок проведения их государственной экспертизы может быть увеличен до двух месяцев по заявлению юридического лица, индивидуального предпринимателя.

3. Положительное заключение государственной экспертизы по градостроительному проекту является основанием для его утверждения.

4. В случае внесения изменений и (или) дополнений в утвержденные градостроительные проекты проводятся государственная экспертиза и утверждение этих изменений и (или) дополнений в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

5. Срок действия заключения государственной экспертизы по градостроительному проекту ограничен сроком действия этого проекта.

6. Неоднократная в течение календарного года выдача отрицательных заключений государственной экспертизы по градостроительным проектам, разработанным с участием обладателя квалификационного [аттестата](#), допустившего при их разработке нарушение технических нормативных правовых актов в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, является основанием для внесения органами государственной экспертизы в Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь предложения о прекращении действия квалификационного аттестата.

7. Неоднократная в течение календарного года выдача отрицательных заключений государственной экспертизы по градостроительным проектам, разработанным обладателем [аттестата](#) соответствия, допустившим при их разработке нарушение требований технических нормативных правовых актов в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, является основанием для внесения органами государственной экспертизы в Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь предложения о прекращении действия аттестата соответствия.

Статья 32. Государственная экспертиза архитектурных, строительных проектов, выделяемых в них очередей строительства, пусковых комплексов и смет (сметной документации)

1. Архитектурные, строительные проекты, выделяемые в них очереди строительства, пусковые комплексы и сметы (сметная документация) подвергаются государственной экспертизе, осуществляемой на платной основе в случаях и [порядке](#), установленных Советом Министров Республики Беларусь, если иное не определено Президентом Республики Беларусь.

Проведение государственной экспертизы архитектурных, строительных проектов, выделяемых в них очередей строительства, пусковых комплексов и смет (сметной документации) обеспечивается Государственным комитетом по стандартизации Республики Беларусь при наличии в случаях, установленных законодательством, положительных заключений государственной экологической экспертизы и государственной экспертизы энергетической эффективности.

2. Срок проведения государственной экспертизы архитектурных, строительных проектов, выделяемых в них очередей строительства, пусковых комплексов и смет

(сметной документации) не должен превышать одного месяца со дня получения всех необходимых документов. Государственная экспертиза архитектурного и (или) строительного проекта, представляемого физическим лицом (кроме индивидуального предпринимателя), должна быть проведена в течение 15 дней со дня подачи всех документов.

В случае необходимости доработки архитектурных, строительных проектов, выделяемых в них очередей строительства, пусковых комплексов и смет (сметной документации), представленных юридическим лицом либо индивидуальным предпринимателем, срок проведения их государственной экспертизы может быть увеличен до двух месяцев по заявлению юридического лица, индивидуального предпринимателя.

3. Положительное заключение государственной экспертизы по архитектурным, строительным проектам, выделяемым в них очередям строительства, пусковым комплексам и сметам (сметной документации) является основанием для их утверждения.

Неоднократная в течение календарного года выдача отрицательного заключения государственной экспертизы по:

архитектурному, строительному проектам, выделяемым в них очередям строительства, пусковым комплексам и сметам (сметной документации), разработанным с участием обладателя квалификационного [аттестата](#), допустившего при их разработке нарушение требований технических нормативных правовых актов в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, является основанием для внесения органами государственной экспертизы в Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь предложения о прекращении действия квалификационного аттестата;

архитектурному, строительному проектам, выделяемым в них очередям строительства, пусковым комплексам и сметам (сметной документации), разработанным обладателем [аттестата](#) соответствия, допустившим при их разработке нарушение требований технических нормативных правовых актов в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, является основанием для внесения органами государственной экспертизы в Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь предложения о прекращении действия аттестата соответствия.

4. В случае внесения по инициативе заказчика, застройщика изменений в утвержденные архитектурные, строительные проекты, выделяемые в них очереди строительства, пусковые комплексы и сметы (сметную документацию), если обязательность ее разработки предусмотрена актами законодательства, в связи с изменением технико-экономических показателей объекта, в том числе с увеличением стоимости строительства, определенной утвержденной проектной документацией, проводятся повторная государственная экспертиза и повторное утверждение архитектурных, строительных проектов, выделяемых в них очередей строительства, пусковых комплексов и смет (сметной документации). Повторная государственная

экспертиза проводится в случаях и порядке, установленных Советом Министров Республики Беларусь, если иное не определено Президентом Республики Беларусь.

5. Срок действия заключения государственной экспертизы по проектной документации ограничивается проектной продолжительностью строительства объекта, увеличенной на один год.

ГЛАВА 6

КОНТРОЛЬ И НАДЗОР В ОБЛАСТИ АРХИТЕКТУРНОЙ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ И СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 33. Контроль в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Государственные органы (их структурные подразделения, территориальные органы, подчиненные организации) и иные организации осуществляют контроль в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в пределах компетенции, установленной законодательными актами.

Статья 34. Исключена.

Статья 35. Надзор в области строительной деятельности

1. Надзор в области строительной деятельности осуществляется в целях обеспечения соблюдения участниками строительной деятельности законодательства, в том числе обязательных для соблюдения требований технических нормативных правовых актов, при подготовке к строительству, разработке проектной документации, выполнении строительно-монтажных, пусконаладочных работ, приемке объекта в эксплуатацию, а также в процессе его эксплуатации в период гарантийного срока.

2. В области строительной деятельности осуществляются следующие виды надзора:

- государственный строительный надзор;
- технический надзор;
- авторский надзор за строительством;
- иные виды надзора, предусмотренные законодательством.

Статья 36. Государственный строительный надзор

1. Государственный строительный надзор осуществляется органами государственного строительного надзора в пределах их компетенции, определяемой Президентом Республики Беларусь, а также в соответствии с [положением](#) об органах

государственного строительного надзора, утверждаемым Советом Министров Республики Беларусь.

2. Органы государственного строительного надзора в соответствии с законодательством:

проверяют на объектах, для строительства которых требуется получение разрешения на производство строительно-монтажных работ, наличие у заказчиков, застройщиков документов, предусмотренных законодательством Республики Беларусь;



От редакции «Бизнес-Инфо»

Административная ответственность за подписание должностным лицом заказчика, застройщика, подрядчика в строительной деятельности либо индивидуальным предпринимателем, являющимся заказчиком или подрядчиком в строительной деятельности, акта сдачи-приемки строительных, специальных, монтажных работ, выполненных с нарушениями требований проектной документации, технических нормативных правовых актов, или акта приемки объекта строительства в эксплуатацию с такими нарушениями установлена [п.5](#) ст.22.5 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях.

выдают в установленном порядке заказчикам, застройщикам разрешения на производство строительно-монтажных работ, регистрируют объекты строительства и ведут их учет;

осуществляют контроль за соблюдением требований технических нормативных правовых актов при строительстве, утвержденной проектной документации при выполнении строительно-монтажных работ, а также за соответствием используемых при строительстве материалов, изделий и конструкций проектным решениям и требованиям обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов в области технического нормирования и стандартизации для обеспечения эксплуатационной надежности и безопасности;

выдают в пределах своей компетенции заключения о соответствии объекта, принимаемого в эксплуатацию, проектной документации, требованиям эксплуатационной надежности и безопасности;

вносят в местные исполнительные и распорядительные органы и при необходимости в соответствующие государственные органы предложения об изменении отчетных данных о вводе в эксплуатацию объектов строительства в случае нарушения порядка их приемки в эксплуатацию;

участвуют в работе комиссий по расследованию обстоятельств строительных аварий;

рассматривают обращения физических и юридических лиц по вопросам, отнесенным к их компетенции;

дают заключения по проектам технических регламентов и иных технических нормативных правовых актов;

осуществляют иные полномочия, предусмотренные законодательством.

3. Органы государственного строительного надзора имеют право в соответствии с законодательными актами, регулирующими порядок осуществления контрольной (надзорной) деятельности:

беспрепятственного доступа на все объекты, в отношении которых осуществляется контроль, независимо от их назначения, форм собственности, источников финансирования и способов строительства при предъявлении служебных удостоверений и предписания на проведение проверки, а в отношении объектов, доступ на которые ограничен в соответствии с законодательством, – также иных документов, предусмотренных законодательством для допуска на такие объекты;

получать безвозмездно и без ограничений от заказчиков, застройщиков, подрядчиков, разработчиков проектной документации проектную, технологическую и исполнительную документацию, необходимую для осуществления возложенных на органы государственного строительного надзора полномочий;

давать заказчикам, застройщикам, подрядчикам, разработчикам проектной документации обязательные для выполнения предписания об устранении допущенных при строительстве нарушений, о проведении за их счет выборочных вскрытий для осмотра, освидетельствования отдельных узлов и элементов зданий, сооружений и конструкций, проведения дополнительных испытаний грунтов, материалов, инженерных систем, выполнения съемок, замеров;

производить отбор образцов материалов и изделий для проведения лабораторных испытаний и экспертизы;

привлекать на платной основе специалистов научно-исследовательских и проектных организаций для участия в проведении контроля за соблюдением участниками строительной деятельности обязательных для соблюдения требований технических нормативных правовых актов, а также в проведении строительно-технических экспертиз;

осуществлять иные полномочия, предусмотренные законодательством.

4. Органы государственного строительного надзора в соответствии с законодательными актами, регулирующими порядок осуществления контрольной (надзорной) деятельности, приостанавливают, запрещают производство работ на объектах строительства в случае:

выявления дефектов и (или) нарушений, создающих угрозу деформации либо обрушения зданий, сооружений, их отдельных частей, инженерных коммуникаций, конструкций;

осуществления самовольного строительства или строительства с отступлением от утвержденной проектной документации.



От редакции «Бизнес-Инфо»

Понятие «самовольное строительство» дано в [ст.223](#) Гражданского кодекса Республики Беларусь.

Самовольное строительство объекта влечет наложение штрафа в размере от 5 до 30 базовых величин, на индивидуального предпринимателя - от 20 до 100 базовых величин, а на юридическое лицо - от 20 до 500 базовых величин (см. [ст.22.8](#) Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях).

5. Органы государственного строительного надзора в соответствии с законодательными актами, регулирующими порядок осуществления контрольной (надзорной) деятельности, вносят заказчикам, застройщикам, подрядчикам, разработчикам проектной документации, организациям, выпускающим строительную продукцию, представления о (об):

привлечении к ответственности должностных лиц, нарушающих законодательство в области строительной деятельности и не выполняющих предписаний органов государственного строительного надзора;

отстранении от работы на объектах строительства должностных лиц подрядчиков, систематически не обеспечивающих выполнения обязательных для соблюдения требований технических нормативных правовых актов и требований проектной документации, а также работников, неудовлетворительно осуществляющих проведение контроля за качеством работ, технический надзор и авторский надзор за строительством;

несоответствии строительных материалов и оборудования обязательным для соблюдения требованиям технических нормативных правовых актов и требованиям о запрете их использования в строительстве.

Органы государственного строительного надзора направляют в Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь предложения о прекращении действия квалификационных [аттестатов](#), [аттестатов](#) соответствия в случае, если их обладатели неоднократно в течение календарного года привлекались к административной ответственности за нарушение требований технических нормативных правовых актов в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и (или) требований проектной документации при выполнении строительного-монтажных работ.

Статья 37. Технический надзор

1. Заказчик, застройщик или уполномоченные ими лица вправе осуществлять технический надзор за выполнением строительных работ.

Осуществление технического надзора является обязанностью заказчика, застройщика в случаях, установленных законодательством.

2. В зависимости от условий строительства заказчик, застройщик могут осуществлять технический надзор самостоятельно или привлекать для этого на договорной основе инженера (инженерную организацию).

3. Заказчик, застройщик при осуществлении технического надзора имеют право:

приостанавливать производство строительно-монтажных, пусконаладочных работ, выполняемых с отступлениями от утвержденной проектной документации и (или) нарушением требований технических нормативных правовых актов, а также в случае невыполнения подрядчиком указаний разработчика проектной документации и (или) указаний либо предписаний органов государственного строительного надзора по устранению выявленных дефектов и (или) нарушений, создающих угрозу деформации либо обрушения зданий, сооружений, их отдельных частей, инженерных коммуникаций, конструкций, а также угрозу возникновения опасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, окружающей среды;

вносить предложения подрядчику о привлечении к ответственности должностных лиц подрядчика, систематически нарушающих обязательные для соблюдения требования технических нормативных правовых актов и требования проектной документации, не выполняющих указания, данные при осуществлении технического надзора.

4. Заказчик, застройщик при осуществлении технического надзора обязаны:

осуществлять надзор за целевым и рациональным использованием средств и вводом в эксплуатацию объектов строительства в установленный срок;

проверять соответствие границ объекта строительства границам отведенного для него земельного участка;

участвовать в приемке и передаче подрядчику геодезической разбивочной основы, а также проводить контроль за обеспечением ее сохранности подрядчиком до завершения строительства;

проверять сроки, объемы и качество строительных работ, качество применяемых строительных материалов и оборудования, наличие и правильность оформления документов, подтверждающих их качество;

производить освидетельствование скрытых работ, приемку выполненных строительных работ и промежуточную приемку ответственных конструкций с оформлением актов установленной формы;

участвовать в проверках, проводимых разработчиком проектной документации при осуществлении авторского надзора и (или) органами государственного

строительного надзора, и проводить контроль за выполнением подрядчиком их указаний;

проверять наличие исполнительной документации, оформленной подрядчиком в порядке, установленном законодательством.

Статья 38. Авторский надзор за строительством

1. Авторский надзор за строительством осуществляется разработчиком проектной документации на основании договора на ведение авторского надзора за строительством (договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ и (или) ведение авторского надзора за строительством), заключаемого с заказчиком, застройщиком в соответствии с [правилами](#) заключения и исполнения такого договора, утверждаемыми Советом Министров Республики Беларусь.

2. В случае невозможности осуществления разработчиком проектной документации авторского надзора за строительством (при ликвидации (прекращении деятельности) разработчика проектной документации, наличии иных обстоятельств, исключающих его деятельность) заказчик, застройщик вправе на основании договора на ведение авторского надзора за строительством привлечь для оказания таких услуг иную организацию (индивидуального предпринимателя), в том числе с соблюдением требований законодательства о закупках при строительстве.

3. Авторский надзор за строительством объектов по типовым проектам и проектам, рекомендованным для повторного применения, а также в случае применения проектной документации, разработанной в соответствии с международными и межгосударственными (региональными) стандартами, введенными в действие на территории Республики Беларусь в качестве государственных стандартов, осуществляется разработчиком проектной документации, выполнившим работы по привязке объектов к месту их размещения с учетом технических условий на инженерно-техническое обеспечение и результатов геологических и геодезических изысканий.

ГЛАВА 7 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ И НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Статья 39. Государственные прогнозы и программы в области архитектуры и градостроительства

Государственные прогнозы и программы в области архитектуры и градостроительства разрабатываются с учетом основных направлений и целевых показателей государственных прогнозов и программ социально-экономического развития Республики Беларусь.

Статья 40. Уровни и виды градостроительного планирования территорий

1. В Республике Беларусь устанавливаются три уровня градостроительного планирования территорий:

республиканский – для всей территории Республики Беларусь, двух и более областей;

региональный – для территории области, группы районов;

местный – для территории или части территории района, населенного пункта или его части (с пригородной зоной или без нее).

2. К видам градостроительного планирования территорий относятся:

общее планирование;

специальное планирование;

детальное планирование.

3. Общее планирование – комплексное градостроительное планирование в целях определения приоритетов, основных направлений стратегии развития, формирования системы расселения, использования территорий и установления ограничений на их использование, а также развития социальной, производственной, транспортной, инженерной инфраструктуры.

4. Специальное планирование – градостроительное планирование в целях обоснования и реализации градостроительных проектов общего или детального планирования, осуществляемое путем разработки схем, прогнозов, программ, стратегий, технико-экономических обоснований развития и упорядочения системы расселения, использования территорий, а также развития социальной, производственной, транспортной, инженерной инфраструктуры.

Границы объектов специального планирования устанавливаются в соответствии с законодательством и могут не совпадать с границами административно-территориальных единиц.

5. Детальное планирование – градостроительное планирование на местном уровне застроенных и незастроенных территорий, их частей (кварталов, микрорайонов, иных элементов планировочной структуры).

6. Порядок разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительных проектов устанавливается законодательством.

Статья 41. Градостроительные проекты общего планирования

1. Градостроительный проект общего планирования – градостроительный проект, разработанный на основе данных градостроительного кадастра и являющийся обязательной основой для разработки градостроительных проектов специального и детального планирования, планирования архитектурной и строительной деятельности.

2. Градостроительными проектами общего планирования являются:

государственная схема комплексной территориальной организации Республики Беларусь;

схемы комплексной территориальной организации областей и иных административно-территориальных и территориальных единиц;

генеральные планы городов и иных населенных пунктов.

3. Сроки реализации градостроительных проектов общего планирования должны быть взаимоувязаны между собой и согласованы со сроками реализации государственных прогнозов и программ социально-экономического развития Республики Беларусь и ее административно-территориальных единиц.

4. Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь выступает заказчиком по разработке государственной схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь, схем комплексной территориальной организации областей, районов, генеральных планов областных центров, генеральных планов городов областного подчинения и городов-спутников областных центров. Финансирование разработки этих градостроительных проектов осуществляется за счет средств республиканского бюджета. Перечень градостроительных проектов, заказ на разработку которых подлежит размещению в очередном финансовом году, ежегодно утверждается Советом Министров Республики Беларусь на основании предложений областных исполнительных комитетов.

Разработка генеральных планов городов-спутников города Минска обеспечивается Минским городским исполнительным комитетом совместно с Минским областным исполнительным комитетом.

Местные исполнительные и распорядительные органы выступают заказчиками по разработке схем комплексной территориальной организации административно-территориальных и территориальных единиц (за исключением областей, районов), генеральных планов городов (за исключением областных центров, города Минска, городов областного подчинения и городов-спутников областных центров), других населенных пунктов. Финансирование разработки этих градостроительных проектов осуществляется за счет средств местных бюджетов.

5. Если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, градостроительные проекты общего планирования подлежат согласованию с Министерством по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь, Министерством здравоохранения Республики Беларусь, Министерством обороны Республики Беларусь, Министерством внутренних дел Республики Беларусь, Комитетом государственной безопасности Республики Беларусь в случаях, определяемых законодательными актами и постановлениями Совета Министров Республики Беларусь.

Организацию согласования градостроительного проекта общего планирования осуществляет его заказчик, защиту проектных решений – его разработчик.

6. В период разработки градостроительного проекта общего планирования решения о размещении всех видов строительства на территории объекта

проектирования должны согласовываться с организацией – разработчиком градостроительного проекта общего планирования.

7. Утвержденная градостроительная документация общего планирования, а также все вносимые в нее изменения подлежат регистрации в градостроительном кадастре в [порядке](#), устанавливаемом Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

Статья 42. Основания для разработки или изменения градостроительного проекта общего планирования

1. Основаниями для разработки или изменения градостроительного проекта общего планирования являются:

отсутствие градостроительного проекта общего планирования для соответствующей территории;

реализация градостроительного проекта общего планирования вышестоящего уровня, которым затрагиваются интересы соответствующей территории;

требование о разработке градостроительного проекта общего планирования для соответствующей территории, содержащееся в государственных программах социально-экономического развития Республики Беларусь и ее административно-территориальных единиц, градостроительных проектах вышестоящего уровня;

противоречия между градостроительной документацией и тенденциями развития территорий;

окончание срока действия градостроительного проекта общего планирования.

2. В градостроительный проект общего планирования каждые пять лет до окончания срока действия, если иное не предусмотрено законодательными актами, вносятся изменения либо разрабатывается новый проект в целях приведения его в соответствие с законодательством, государственными прогнозами и программами, в том числе в области архитектуры и градостроительства, тенденциями развития соответствующей территории.

Статья 43. Градостроительные проекты специального планирования

1. На республиканском уровне градостроительными проектами специального планирования являются схемы, прогнозы, программы и стратегии:

территориального развития приграничных регионов;

развития территорий вдоль международных и основных национальных коммуникаций;

территориального развития зон, подвергшихся воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

развития системы особо охраняемых природных территорий;
рационального размещения особо охраняемых природных территорий республиканского значения;
национальной экологической сети;
территориального развития систем энергетики, связи, транспортных коммуникаций и иных объектов инфраструктуры;
развития иных территорий, предусмотренных законодательством.

2. На местном уровне градостроительными проектами специального планирования являются:

проекты планировки отдельных территорий;
проекты границ пригородных зон;
проекты и схемы социальной, производственной, транспортной, инженерной инфраструктуры;
региональные схемы рационального размещения особо охраняемых природных территорий местного значения;
территориальные схемы охраны окружающей среды;
схемы озелененных территорий общего пользования города Минска, городов областного и районного подчинения и районов в них (при делении городов на районы);
проекты территориальной организации иных территорий, предусмотренных законодательством;
иные градостроительные проекты, предусмотренные законодательством.

3. Исключен.

4. Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь выступает заказчиком по разработке градостроительных проектов специального планирования республиканского уровня. Финансирование разработки этих градостроительных проектов осуществляется за счет средств республиканского бюджета. Перечень градостроительных проектов, заказ на разработку которых подлежит размещению в очередном финансовом году, ежегодно утверждается Советом Министров Республики Беларусь на основании предложений областных исполнительных комитетов.

Местные исполнительные и распорядительные органы выступают заказчиками по разработке градостроительных проектов специального планирования местного уровня. Финансирование разработки этих градостроительных проектов осуществляется за счет средств местных бюджетов.

5. Градостроительные проекты специального планирования могут являться составной частью градостроительных проектов общего и детального планирования.

В градостроительных проектах специального планирования могут быть определены специальные условия и требования о разработке градостроительных проектов общего и (или) детального планирования либо о внесении в них изменений и (или) дополнений.

6. В период разработки градостроительного проекта специального планирования решения о размещении объектов строительства на территории объекта проектирования должны согласовываться с организацией – разработчиком градостроительного проекта специального планирования.

7. Утвержденные градостроительные проекты специального планирования, а также все вносимые в них изменения и (или) дополнения подлежат регистрации в градостроительном кадастре в [порядке](#), определяемом Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

Статья 44. Градостроительные проекты детального планирования

1. Градостроительными проектами детального планирования являются детальные планы:

частей населенных пунктов (территориальных зон, кварталов, микрорайонов, улиц, территорий предполагаемого осуществления инвестиций);

иных территорий и групп объектов.

Детальный план, разрабатываемый на всю территорию населенного пункта (города районного подчинения, поселка городского типа, сельского населенного пункта), совмещается с генеральным планом.

2. Местные исполнительные и распорядительные органы выступают заказчиками по разработке градостроительных проектов детального планирования (за исключением градостроительных проектов территорий особого государственного регулирования). Финансирование разработки этих градостроительных проектов осуществляется за счет средств местных бюджетов, иных источников, не запрещенных законодательством.

3. Если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, утвержденные градостроительные проекты детального планирования являются основанием для выдачи разрешительной документации без предварительного согласования места размещения земельного участка. Для одной и той же территории может быть действителен только один градостроительный проект детального планирования.

4. В соответствии с регламентами градостроительного развития и использования территорий, установленными в генеральных планах, в детальном плане определяются:

красные линии и линии регулирования застройки;

территориальные зоны по преимущественному функциональному использованию;

размещение объектов общего пользования, социально-культурного назначения и коммунально-бытового обслуживания;

градостроительные требования к застройке территорий;

параметры транспортных сооружений, улиц, проездов, пешеходных зон, магистральных сооружений и коммуникаций связи, инженерного оборудования, благоустройства территорий;

иные параметры и требования к территориям и их застройке.

5. Градостроительный проект детального планирования может включать в себя эскиз застройки и благоустройства территории.

6. Утвержденный градостроительный проект детального планирования, а также все вносимые в него изменения подлежат учету в градостроительном кадастре в [порядке](#), устанавливаемом Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

Статья 45. Основания для разработки или изменения градостроительного проекта детального планирования

1. Основаниями для разработки или изменения градостроительного проекта детального планирования являются:

отсутствие градостроительного проекта детального планирования для соответствующей территории;

заинтересованность в реализации инвестиционных проектов на соответствующей территории;

требования градостроительного проекта общего планирования, разработанного для соответствующей территории;

окончание срока действия градостроительного проекта детального планирования;

утвержденные Советом Министров Республики Беларусь программы разработки градостроительных проектов.

2. В градостроительный проект детального планирования при необходимости до окончания срока действия вносятся изменения в целях приведения его в соответствие с законодательством, государственными прогнозами и программами, в том числе в области архитектуры и градостроительства, градостроительными проектами общего планирования, тенденциями развития соответствующей территории.

Статья 46. Учет градостроительных требований при разработке государственных прогнозов и программ социально-экономического развития Республики Беларусь и ее административно-территориальных единиц

При разработке государственных прогнозов и программ социально-экономического развития Республики Беларусь и ее административно-территориальных единиц должны учитываться градостроительные требования в части:

соответствия мероприятий, указанных в государственных прогнозах и программах, основным [направлениям](#) государственной градостроительной политики, в том числе в сфере развития социальной, производственной, транспортной, инженерной инфраструктуры;

соответствия отраслевого экономического развития комплексному развитию территорий, в том числе населенных пунктов;

охраны историко-культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, природных территорий, подлежащих специальной охране, и биосферных резерватов;

обеспечения условий для доступа физически ослабленных лиц к объектам социальной, производственной, транспортной, инженерной инфраструктуры;

обеспечения градостроительной документацией соответствующих территорий, в том числе населенных пунктов;

выполнения инженерных изысканий и научно-исследовательских работ.

Статья 47. Согласованность и соподчиненность градостроительных проектов

1. При разработке градостроительных проектов должны учитываться требования, содержащиеся в градостроительном проекте общего планирования вышестоящего уровня.

2. В случае невозможности устранения разногласий между местными исполнительными и распорядительными органами соответствующих территориальных единиц по вопросам территориального развития окончательное решение по представлению Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь принимается Советом Министров Республики Беларусь.

ГЛАВА 8 ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ

Статья 48. Зонирование территорий для осуществления градостроительной деятельности

1. Зонирование территорий осуществляется в целях установления единого порядка градостроительного освоения земельных участков, создания долгосрочной основы организации среды обитания, планирования инвестиций в строительство и выполняется на основании планов зонирования территорий.

2. Планы зонирования территорий включаются в состав градостроительных проектов и определяют вид и интенсивность использования территорий и градостроительные регламенты на их использование.

3. В планах зонирования территорий выделяются виды территориальных зон, определяемые по преимущественному признаку функционального использования территорий и находящихся на них объектов недвижимости.

4. Данные о видах территориальных зон и их градостроительных регламентах включаются в утверждаемую часть градостроительного проекта общего планирования и подлежат регистрации в градостроительном кадастре.

Статья 49. Виды территориальных зон по преимущественному функциональному использованию, определяемые в градостроительной документации общего планирования республиканского и регионального уровней

В соответствии с целями градостроительного планирования развития территорий и населенных пунктов могут выделяться территориальные зоны следующих видов:

зоны градостроительного развития населенных пунктов – территории развития городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов;

зоны размещения садоводческих товариществ и дачных кооперативов – территории, предназначенные для ведения коллективного садоводства и дачного строительства;

сельскохозяйственные зоны – территории с преобладанием земель сельскохозяйственного назначения, используемые преимущественно для производства и переработки сельскохозяйственной продукции;

лесохозяйственные зоны – территории с преобладанием земель лесного фонда, основным назначением которых являются производство и переработка лесной продукции, а также выполнение природоохранных и рекреационных функций;

природоохранные и рекреационные зоны – территории с преобладанием природных ландшафтов, на которых осуществляется деятельность преимущественно по сохранению биологического и ландшафтного разнообразия и которые используются в природоохранных, научно-исследовательских, образовательно-воспитательных, рекреационных и оздоровительных целях (массовый отдых, туризм, санаторно-курортное лечение);

зоны специального назначения – территории военных объектов и иные территории, в отношении которых законодательством установлен особый режим их использования;

иные территориальные зоны, определенные законодательством.

Статья 50. Виды территориальных зон по преимущественному функциональному использованию территорий населенных пунктов

1. В пределах границ (черты) населенных пунктов могут выделяться территориальные зоны следующих видов:

жилые зоны – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов социально-культурного, культурного назначения, бытового обслуживания населения, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, территории для велодвижения и велоинфраструктуры, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иное вредное воздействие);

общественно-деловые зоны – территории, предназначенные для размещения центров деловой, финансовой и общественной деятельности, административных и иных зданий и сооружений, учреждений образования, организаций культуры, здравоохранения, научно-исследовательских организаций, объектов культурного назначения, торговых объектов, объектов общественного питания, бытового обслуживания населения, а также стоянок автомобильного транспорта, территории для велодвижения и велоинфраструктуры;

производственные зоны – территории, предназначенные для размещения промышленных предприятий, транспортной, инженерной инфраструктуры, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих функционирование этих предприятий, включая территории санитарно-защитных зон промышленных предприятий и обслуживающих их объектов. В санитарно-защитных зонах промышленных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и сельскохозяйственного назначения;

зоны транспортной, инженерной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования. Для предотвращения вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования на окружающую среду обеспечивается соблюдение установленных расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон. Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов, размещаются за их пределами с учетом территорий санитарно-защитных зон этих объектов в соответствии с законодательством;

рекреационные зоны – территории, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, городские леса, лесопарки, пляжи и

иные объекты отдыха и туризма, территории для велодвижения и велоинфраструктуры. На этих территориях не допускаются строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается застройка жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных градостроительной документацией;

сельскохозяйственные зоны – территории с преобладанием земель и объектов сельскохозяйственного назначения, предназначенные для ведения сельского хозяйства, выпаса скота и сенокосения до принятия решения об изменении вида использования этих территорий в соответствии с генеральным планом и иной градостроительной документацией;

зоны специального назначения – территории, предназначенные для размещения военных и иных объектов, в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок их использования;

иные территориальные зоны, определенные законодательством.

2. Местные исполнительные и распорядительные органы с учетом местных условий могут устанавливать иные территориальные зоны.

3. Территориальные зоны в населенных пунктах могут включать в себя территории общественного пользования (площади, улицы, проезды, дороги, набережные, скверы, бульвары, водные и иные объекты).

ГЛАВА 9 ПРЕДПРОЕКТНАЯ (ПРЕДЫНВЕСТИЦИОННАЯ) И ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Статья 51. Разработка предпроектной (предынвестиционной) и проектной документации

1. До разработки проектной документации на возведение, реконструкцию и реставрацию объектов, относимых в соответствии с классификацией, установленной Государственным комитетом по стандартизации Республики Беларусь, к первому – четвертому классам сложности (за исключением возведения объектов по типовым или рекомендованным для повторного применения проектам, а также объектов, перечисленных в [пункте 5](#) настоящей статьи), разрабатывается предпроектная (предынвестиционная) документация, включая обоснование инвестиций и задание на проектирование, в которой определяются необходимость, техническая возможность, оценка воздействия на окружающую среду (в случаях и порядке, предусмотренных законодательством о государственной экологической экспертизе), экономическая целесообразность осуществления инвестиций в возведение, реконструкцию и реставрацию объектов, требования к земельному участку (при возведении, реконструкции объектов), варианты объемно-планировочных и технологических решений, сведения об инженерных нагрузках, а также источники и объемы финансирования, расчеты по определению эффективности осуществления инвестиций,

социальных, экологических и других последствий возведения, реконструкции, реставрации и эксплуатации объектов.

Предпроектная (предынвестиционная) документация разрабатывается заказчиком, застройщиком, проектной организацией, индивидуальным предпринимателем, имеющими [аттестат](#) соответствия, выдаваемый в [порядке](#), установленном Советом Министров Республики Беларусь, уполномоченной им организацией.



От редакции «Бизнес-Инфо»

Субъекты хозяйствования при осуществлении экономической деятельности в сфере строительства вправе без наличия аттестата соответствия, выдаваемого в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, осуществлять разработку предпроектной (предынвестиционной) документации с 26 февраля 2018 г. ([абзац 36](#) подп.4.4 п.4 Декрета Президента Республики Беларусь от 23.11.2017 № 7).

Предпроектная (предынвестиционная) документация утверждается заказчиком, застройщиком.

Предпроектная (предынвестиционная) документация на капитальный ремонт и благоустройство объектов первого–четвертого классов сложности, возведение, реконструкцию, капитальный ремонт, реставрацию и благоустройство объектов пятого класса сложности, возведение объектов по типовым или рекомендованным для повторного применения проектам разрабатывается и утверждается заказчиком, застройщиком в форме задания на проектирование за счет собственных средств заказчика, застройщика.

Предпроектная (предынвестиционная) документация подлежит государственной экологической экспертизе в случаях, предусмотренных законодательством о государственной экологической экспертизе.



От редакции «Бизнес-Инфо»

Субъекты хозяйствования при осуществлении экономической деятельности в сфере строительства не обращаются за проведением государственной экологической экспертизы в отношении объектов, указанных в [абзацах 6-13](#) подп.4.4 п.4 Декрета Президента Республики Беларусь от 23.11.2017 № 7, с 26 февраля 2018 г. ([абзац 5](#) подп.4.4 п.4 названного Декрета).

2. Состав предпроектной (предынвестиционной) документации для объектов в зависимости от их функционального назначения, порядок ее разработки и утверждения

заказчиком, застройщиком определяются Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

3. Предпроектная (предынвестиционная) документация, предусмотренная [частью первой](#) пункта 1 настоящей статьи, разрабатывается за счет:

средств республиканского бюджета, предусмотренных на проектные и изыскательские работы, средств местных бюджетов, предусмотренных на эти цели на соответствующий финансовый год, – при планировании осуществления инвестиций в возведение, реконструкцию и реставрацию объектов, полностью финансируемых за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, а также в возведение и реконструкцию жилых домов в соответствии с программами государственного заказа на строительство (возведение, реконструкцию) квартир в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов для граждан, имеющих право на получение льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений;

собственных средств заказчика, застройщика – при планировании осуществления инвестиций в возведение, реконструкцию и реставрацию объектов, не указанных в [абзаце втором](#) настоящего пункта.

4. Затраты на разработку предпроектной (предынвестиционной) документации при планировании осуществления инвестиций в возведение, реконструкцию и реставрацию объектов включаются в сводный сметный расчет стоимости объекта как затраты, связанные с получением исходных данных. В случае принятия заказчиком, застройщиком по результатам разработки предпроектной (предынвестиционной) документации решения о нецелесообразности и (или) необоснованности осуществления инвестиций в возведение, реконструкцию и реставрацию объектов указанные затраты подлежат списанию за счет основного источника, предусмотренного на выполнение проектных и изыскательских работ.

5. Не является обязательной разработка предпроектной (предынвестиционной) документации на возведение, реставрацию, капитальный ремонт и благоустройство блокированных и многоквартирных жилых домов, в том числе жилого и (или) нежилого помещений в их составе, а также нежилых капитальных построек на придомовой территории, на возведение, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт и благоустройство садовых домиков, хозяйственных строений и сооружений, необходимых для ведения коллективного садоводства, личного подсобного хозяйства, дачное, гаражное строительство, осуществляемое гражданами на предоставленных им для этих целей земельных участках.

6. Возведение, реконструкция, реставрация, капитальный ремонт, благоустройство объекта осуществляются в установленном порядке на основе утвержденной предпроектной (предынвестиционной) документации, если ее разработка является обязательной, и проектной документации, в том числе сметы (сметной документации).

7. Проектная документация разрабатывается в одну или две стадии по выбору заказчика, застройщика, если иное не определено [частью четвертой](#) настоящего пункта

либо иным законодательством или инвестиционным договором, заключенным с Республикой Беларусь.



От редакции «Бизнес-Инфо»

Обоснование инвестиций в строительство разрабатывается в составе предпроектной документации в соответствии с техническим [кодексом](#) установившейся практики ТКП 45-1.02-298-2014 (02250) «Строительство. Предпроектная (предынвестиционная) документация. Состав, порядок разработки и утверждения» (утвержден и введен в действие приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 14.07.2014 № 196).

При одностадийном проектировании разрабатывается строительный проект, при двухстадийном проектировании – архитектурный и строительный проекты.

Решение о разработке проектной документации в одну или две стадии указывается в задании на проектирование.

В случае применения при строительстве объектов типовых или рекомендованных для повторного применения проектов осуществляется одностадийное проектирование с разработкой строительного проекта.

Проектная документация разрабатывается заказчиком, застройщиком, проектной организацией, индивидуальным предпринимателем, имеющими [аттестат](#) соответствия, выдаваемый в [порядке](#), установленном Советом Министров Республики Беларусь, уполномоченной им организацией.

Проектная документация, разработанная в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, технических нормативных правовых актов, взаимосвязанных с техническим регламентом Республики Беларусь, устанавливающим требования к безопасности зданий, сооружений, строительных материалов и изделий, заключениями, техническими условиями на инженерно-техническое обеспечение объекта, включенными в состав выданной заказчику, застройщику разрешительной документации на проектирование, возведение, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт объекта, не подлежит согласованию с государственными органами (организациями), выдавшими такие заключения, технические условия.

По заданию заказчика, застройщика в проектной документации, прошедшей государственные экспертизы и утвержденной в установленном порядке, разработчиком проектной документации могут выделяться пусковые комплексы. В этом случае государственные экспертизы проектной документации на каждый пусковой комплекс не проводятся.

8. При изменении и (или) введении в действие новых технических нормативных правовых актов в случае создания объектов долевого строительства утвержденная в установленном порядке проектная документация на строительство многоквартирного жилого дома, в том числе сметная, изменению не подлежит. В иных случаях внесение

изменений и (или) дополнений в соответствии с измененными и (или) введенными в действие техническими нормативными правовыми актами в утвержденную в установленном порядке проектную документацию не является обязательным и может осуществляться по усмотрению заказчика, застройщика. Не является обязательным внесение изменений и (или) дополнений в утвержденные архитектурный и строительный проекты также в случае:

снижения сметной стоимости строительства при сохранении других технико-экономических показателей объекта, определенных составной частью проектной документации – проектом организации строительства;

изменения условий строительства, определенных составной частью проектной документации – проектом организации строительства, не приводящего к увеличению сроков строительства и сметной стоимости при обеспечении безопасности условий труда, экологической и пожарной безопасности;

замены по результатам проведенных торгов или иных процедур закупки технологического и инженерного оборудования, материалов, не влияющей на технико-экономические показатели объекта, безопасность условий труда, экологическую и пожарную безопасность и не влекущей увеличения сметной стоимости;

приемки в эксплуатацию в установленном порядке законченных строительством объектов.

Внесение изменений и (или) дополнений в утвержденную проектную документацию, осуществляемое в связи с обнаруженными недостатками в проектной документации или недостоверными исходными данными, представленными заказчиком, а также повторная государственная экспертиза должны проводиться за счет лица, по чьей вине возникла необходимость внесения изменений и (или) дополнений.

Внесение изменений и (или) дополнений в утвержденную проектную документацию подлежит согласованию с ее разработчиком, органом (организацией), утвердившим проектную документацию, главным архитектором области, города, района соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа и в случаях, установленных [пунктом 4](#) статьи 32 настоящего Закона, повторной государственной экспертизе и утверждению в установленном порядке.

9. Выполнение строительно-монтажных работ по текущему ремонту осуществляется на основании дефектного акта и сметы. [Форма](#) дефектного акта, а также порядок ее применения и заполнения утверждаются Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

10. [Порядок](#) разработки, согласования и утверждения (в том числе повторного) проектной документации устанавливается Советом Министров Республики Беларусь, если иное не определено Президентом Республики Беларусь. Состав проектной документации, в том числе при корректировке утвержденных архитектурных проектов, устанавливается Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь по согласованию с заинтересованными республиканскими органами государственного управления.

Статья 52. Права и обязанности разработчиков архитектурного и строительного проектов

1. Разработчик утвержденного архитектурного проекта имеет право:

руководить разработкой строительного проекта;

требовать от подрядчиков устранения отступлений от утвержденного архитектурного проекта;

вносить изменения и (или) дополнения в утвержденный архитектурный проект по заданию утвердившего его заказчика, застройщика или государственного органа (организации);

участвовать в приемке законченного строительством объекта.

2. Разработчик утвержденного архитектурного проекта обязан:

соблюдать требования актов законодательства;

в случае выявления при осуществлении авторского надзора за строительством отступлений от утвержденного архитектурного проекта при его реализации известить об этом орган государственного строительного надзора, выдавший разрешение на производство строительного-монтажных работ.

3. Разработчик строительного проекта имеет право:

требовать от подрядчиков устранения отступлений от строительного проекта;

участвовать в приемке законченного строительством объекта (очереди строительства, пускового комплекса);

заключать договоры страхования ответственности за причинение вреда.

4. Разработчик строительного проекта обязан:

соблюдать требования актов законодательства;

осуществлять авторский надзор за строительством;

осуществлять разработку строительного проекта в соответствии с материалами инженерных изысканий и полученной разрешительной документацией, утвержденными предпроектной (предынвестиционной) документацией, архитектурным проектом (при проектировании в две стадии), а также с требованиями актов законодательства.

5. Разработчики архитектурного и строительного проектов несут ответственность за соответствие разработанной проектной документации требованиям, установленным актами законодательства.



Административная ответственность за отступление от утвержденного архитектурного проекта, допущенное при разработке строительного проекта без согласования с разработчиками архитектурного проекта и утвердившим его органом, установлена [частью 1](#) ст.22.1 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях.

6. Заказчик, застройщик вправе не привлекать разработчиков утвержденного архитектурного проекта с их согласия к разработке строительного проекта и осуществлению авторского надзора за строительством при условии реализации архитектурного проекта без изменений.

ГЛАВА 10 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 53. Принципы осуществления строительной деятельности

1. Строительная деятельность осуществляется на основе следующих принципов:
обеспечения равных прав участников строительной деятельности, если иное не установлено в соответствии с законодательством;

информирования общественности о строительной деятельности;

всестороннего учета государственных, общественных и частных интересов, обеспечения их максимального соблюдения при проектировании и строительстве объектов;

соблюдения прав собственников (владельцев, пользователей) земельных участков, эксплуатируемых объектов, имеющих отношение к выполнению строительных работ;

обеспечения качества строительных работ;

обеспечения безопасности объектов строительства для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, окружающей среды.

2. Строительная деятельность на территории Республики Беларусь должна осуществляться с соблюдением требований настоящего Закона, иных актов законодательства, в том числе обязательных для соблюдения требований технических нормативных правовых актов, градостроительной документации и проектной документации.

Статья 53¹. Аттестация юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, руководителей, специалистов организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в области строительства

1. Отдельные виды архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (их составляющие) по [перечню](#), определяемому Советом Министров Республики Беларусь, а также выполнение работ по обследованию зданий и сооружений осуществляются юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями при наличии [аттестата](#) соответствия.

[Положение](#) об аттестации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих отдельные виды архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (их составляющие), выполнение работ по обследованию зданий и сооружений, утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

2. В целях оценки профессиональной компетентности руководителей, специалистов организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, выполнение работ по обследованию зданий и сооружений, проводится обязательная аттестация этих руководителей, специалистов согласно [перечню](#) подлежащих аттестации руководителей, специалистов организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, выполнение работ по обследованию зданий и сооружений, устанавливаемому Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь, по результатам которой выдается квалификационный [аттестат](#). Привлечение руководителей, специалистов организаций и индивидуальных предпринимателей для осуществления деятельности в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, выполнения работ по обследованию зданий и сооружений без наличия квалификационного аттестата, когда его наличие является обязательным, не допускается.

[Положение](#) об аттестации руководителей, специалистов организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, выполнение работ по обследованию зданий и сооружений, утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

Статья 54. Обеспечение научно-технической деятельности в строительстве

Научно-техническая деятельность в строительстве обеспечивается выбором приоритетных направлений научных исследований, разработкой и реализацией межгосударственных, государственных и отраслевых программ в области строительной деятельности.

ГЛАВА 11 ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 55. Осуществление функций заказчика, застройщика

1. В случае финансирования строительства полностью или частично за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, включая государственные целевые бюджетные фонды, а также за счет государственных внебюджетных фондов заказчик, застройщик определяются актами Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, иных органов государственного управления, а в случаях, установленных законодательными актами, – также решениями государственных организаций. Указанными актами (решениями) может быть предусмотрена обязанность заказчика осуществлять строительную деятельность без привлечения инженера (инженерной организации).

2. Заказчик, застройщик указываются в решении местного исполнительного и распорядительного органа, выдающего разрешительную документацию.

3. [Перечень](#) функций заказчика, застройщика, руководителя (управляющего) проекта и порядок осуществления их деятельности устанавливаются Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

4. При организации возведения, реконструкции и реставрации объектов, относимых к первому–четвертому классам сложности (за исключением возведения объектов по типовым или рекомендованным для повторного применения проектам), заказчиком, застройщиком назначается руководитель (управляющий) проекта либо привлекается инженер (инженерная организация), в том числе с соблюдением требований законодательства о закупках при строительстве, исходя из планируемых источников и объемов финансирования, предусмотренных предпроектной (предынвестиционной) документацией.

Статья 56. Инженерные услуги в строительстве

1. Инженерные услуги в строительстве оказываются инженером (инженерной организацией) в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством и договором на оказание инженерных услуг, заключенным с заказчиком, застройщиком.



От редакции «Бизнес-Инфо»

Субъекты хозяйствования при осуществлении экономической деятельности в сфере строительства оказывают при строительстве объектов «под ключ» заказчику весь комплекс инженерных услуг, кроме осуществления технического надзора за строительством, а также функций, которые относятся к компетенции заказчика и при выполнении которых не требуется получение аттестата соответствия заказчика, указанных в абзацах [16-20](#) подп.4.4 п.4 Декрета Президента Республики Беларусь от 23.11.2017 № 7 ([абзац 15](#) подп.4.4 п.4 Декрета № 7), вправе при оказании инженерных услуг по комплексному управлению строительной деятельностью оказывать заказчику весь комплекс инженерных услуг, в том числе получать разрешительную документацию, за исключением перечня функций заказчика, не подлежащих передаче инженерной организации, указанного в абзацах [22-26](#) подп.4.4 п.4 Декрета № 7, с 26 февраля 2018 г. ([абзац 21](#) подп.4.4 п.4 Декрета № 7).

2. К инженерным услугам в строительстве относятся консультирование по вопросам проектирования и строительства и выполнение определенных договором функций заказчика, застройщика по осуществлению организационно-технических мероприятий, включающих в том числе:

подготовку документов, необходимых для получения земельных участков;

сбор исходных данных, необходимых для составления проектной документации, разрешительной документации;

выбор подрядчиков, поставщиков товаров;

подготовку проектов договоров;

технический надзор с правом принятия решений от имени заказчика, застройщика во взаимоотношениях с подрядчиком;

заключение договоров подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, строительного подряда, иных договоров;

организацию приемки объекта в эксплуатацию;

иные услуги, необходимые для осуществления строительной деятельности.

Конкретный перечень инженерных услуг устанавливается договором на оказание инженерных услуг, заключенным с заказчиком, застройщиком. Инженерная организация по договору с заказчиком, застройщиком может осуществлять комплексное управление строительной деятельностью.

3. Порядок оказания инженерных услуг в строительстве устанавливается Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

Статья 57. Закупки товаров (работ, услуг) при строительстве

1. Закупки товаров (работ, услуг) при строительстве осуществляются в соответствии с актами законодательства.

2. Участниками процедур закупок товаров (работ, услуг) при строительстве не могут выступать:

организатор проводимых процедур закупок товаров (работ, услуг) при строительстве;

учредитель, участник, собственник имущества организатора процедур закупок товаров (работ, услуг) при строительстве;

дочернее унитарное предприятие, дочернее или зависимое хозяйственное общество, обособленное структурное подразделение (филиал) организатора процедур закупок товаров (работ, услуг) при строительстве;

юридическое лицо, находящееся в процессе реорганизации, за исключением юридического лица, к которому присоединяется другое юридическое лицо;

юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), находящееся (находящийся) в процессе ликвидации (в стадии прекращения деятельности), в том числе признанное (признанный) в установленном порядке экономически несостоятельным (банкротом), за исключением юридического лица, находящегося в процедуре санации;

лицо, включенное в список поставщиков (подрядчиков, исполнителей), временно не допускаемых к участию в процедурах закупок товаров (работ, услуг) при строительстве;

лицо, включенное в реестр поставщиков (подрядчиков, исполнителей), временно не допускаемых к закупкам товаров (работ, услуг) при строительстве;

лицо, включенное в реестр коммерческих организаций и индивидуальных предпринимателей с повышенным риском совершения правонарушений в экономической сфере.

Статья 58. Строительная авария

1. Строительная авария представляет собой внезапное неконтролируемое разрушение объекта строительства либо его части, происходящее в процессе его (ее) строительства или эксплуатации.

2. В случае возникновения строительной аварии заказчик, застройщик, инженер (инженерная организация), подрядчик, собственник (владелец) и (или) пользователь, а также государственные органы в пределах их компетенции обязаны:

организовать неотложную помощь пострадавшим;

обеспечить сохранность обстановки места аварии;

при необходимости принять меры по предотвращению загрязнения окружающей среды;

безотлагательно уведомить об аварии органы и подразделения по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь, местный исполнительный и распорядительный орган, прокуратуру и орган государственного строительного надзора, а также иные органы, заинтересованные в выяснении обстоятельств аварии.

3. Расследование обстоятельств строительной аварии проводится комиссией, которая создается в течение двух суток с момента аварии заказчиком, застройщиком, собственником (лицом, представляющим собственника), а в случае их отсутствия – местным исполнительным и распорядительным органом. К участию в работе комиссии привлекаются представители разработчика проектной документации, подрядчика, изготовителей строительных материалов и оборудования, заказчика, застройщика, органа государственного строительного надзора, государственной экспертизы градостроительных проектов, архитектурных, строительных проектов, выделяемых в них очередей строительства, пусковых комплексов и смет (сметной документации). По

результатам расследования комиссия составляет акт и в пятидневный срок направляет его заказчику, застройщику, в Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь, прокуратуру.

4. Организация и оплата проведения экспертизы, лабораторных испытаний, инженерно-технических, технологических и гидрогеологических изысканий и иных работ, связанных с рассмотрением причин строительной аварии и устранением ее последствий, а также оформление материалов расследования обеспечиваются:

подрядчиком – при аварии на строящемся объекте;

заказчиком, застройщиком, собственником объекта строительства – при аварии на введенном в эксплуатацию объекте строительства.

Статья 59. Строительная деятельность и охрана окружающей среды

1. При осуществлении строительной деятельности производится оценка воздействия объекта строительства на окружающую среду. [Порядок](#) оценки воздействия объекта строительства на окружающую среду определяется законодательством в области охраны окружающей среды.

2. В архитектурных и строительных проектах должны быть предусмотрены обязательные для осуществления при строительстве мероприятия, связанные с (со):

исключением отрицательного воздействия строительных работ на окружающую среду;

определением места (площадки) или специального объекта для складирования (захоронения) строительных и производственных отходов;

снятием, сохранением и использованием плодородного слоя почвы при проведении строительных работ;

рекультивацией земель;

принятием иных мер по охране окружающей среды.

3. Не допускается ввод в эксплуатацию объектов строительства, по которым не выполнены в полном объеме все природоохранные требования, а также не осуществлены мероприятия, предусмотренные законодательством в области охраны окружающей среды и проектной документацией.

Статья 59¹. Приемка в эксплуатацию объектов

1. Законченные возведением, реконструкцией, реставрацией, капитальным ремонтом, благоустройством и подготовленные к эксплуатации объекты, в том числе очереди строительства, пусковые комплексы (за исключением садовых домиков, хозяйственных строений и сооружений, необходимых для ведения коллективного садоводства на земельных участках, предоставленных членам садоводческого

товарищества для этих целей), независимо от источников финансирования подлежат приемке в эксплуатацию приемочными комиссиями в [порядке](#), устанавливаемом Советом Министров Республики Беларусь, если иное не предусмотрено Президентом Республики Беларусь.

Приемка в эксплуатацию объекта допускается без выполнения отдельных видов работ, если это предусмотрено утвержденной проектной документацией, не противоречит законодательству и не препятствует эксплуатации объекта, функционированию инженерной инфраструктуры.

Приемка в эксплуатацию объекта, не обеспечивающего достижение предусмотренных проектной документацией его технико-экономических показателей, построенного с отступлением от обязательных, направленных на обеспечение безопасности для жизни и здоровья граждан, требований нормативных правовых актов, не допускается.

Приемка в эксплуатацию объектов (кроме финансируемых физическими лицами многоквартирных жилых домов, квартир в блокированных жилых домах, нежилых капитальных построек на придомовой территории, дач, гаражей, по которым не требовалось получение разрешения органов государственного строительного надзора на производство строительно-монтажных работ) не допускается без положительных заключений государственных органов (их структурных подразделений), иных государственных организаций, [перечень](#) которых устанавливается Советом Министров Республики Беларусь, о соответствии объекта, принимаемого в эксплуатацию, проектной документации, требованиям безопасности и эксплуатационной надежности.



От редакции «Бизнес-Инфо»

[Постановлением](#) Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 06.12.2018 № 40 утверждены:

- [перечень](#) документов, представляемых приемочной комиссии подрядчиком (в случае заключения договора строительного подряда);
- [перечень](#) документов, представляемых приемочной комиссии застройщиком (заказчиком - в случае заключения договора строительного подряда);
- [формы](#) актов при приемке объекта в эксплуатацию.

2. Приемочные комиссии назначаются:

заказчиком, застройщиком либо уполномоченной ими организацией – при приемке в эксплуатацию объектов, за исключением указанных в абзацах [третьем](#) и четвертом настоящей части;

местным исполнительным и распорядительным органом – при приемке в эксплуатацию законченных возведением и реконструированных финансируемых

физическими лицами многоквартирных жилых домов, квартир в блокированных жилых домах, нежилых капитальных построек на придомовой территории, жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных жилых домах;

органами управления дачных, гаражных кооперативов в соответствии с компетенцией, определяемой уставами дачных, гаражных кооперативов, – при приемке в эксплуатацию дач, гаражей.

В состав приемочных комиссий при приемке в эксплуатацию объектов, за исключением указанных в частях [третьей](#) и четвертой настоящего пункта, включаются представители застройщика (заказчика и подрядчика – в случае заключения договора строительного подряда), разработчика проектной документации, эксплуатационной организации при ее наличии, местного исполнительного и распорядительного органа. В состав приемочных комиссий могут быть включены представители других государственных органов, иных организаций по согласованию с этими органами, организациями.

В состав приемочных комиссий при приемке в эксплуатацию финансируемых физическими лицами многоквартирных жилых домов, квартир в блокированных жилых домах, нежилых капитальных построек на придомовой территории, нежилых капитальных строений, за исключением гаражей в гаражных кооперативах и дач, включаются представители застройщика (заказчика и подрядчика – в случае заключения договора строительного подряда), местных исполнительных и распорядительных органов и территориальных органов Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь.

В состав приемочных комиссий при приемке в эксплуатацию дач, гаражей включаются представители застройщика (заказчика и подрядчика – в случае заключения договора строительного подряда), органов управления дачных, гаражных кооперативов, местных исполнительных и распорядительных органов.

3. Соответствие принимаемого в эксплуатацию объекта (кроме финансируемых физическими лицами многоквартирных жилых домов, квартир в блокированных жилых домах, нежилых капитальных построек на придомовой территории, дач, гаражей, по которым не требовалось получение разрешения органов государственного строительного надзора на производство строительно-монтажных работ) проектной документации, требованиям безопасности и эксплуатационной надежности должно подтверждаться заключениями государственных органов (их структурных подразделений), иных государственных организаций, [перечень](#) которых устанавливается Советом Министров Республики Беларусь.

Статья 60. Нормативные сроки эксплуатации (службы) объекта строительства

1. Возведенный строительный объект должен соответствовать требованиям безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, экологической безопасности в течение нормативного срока его эксплуатации (службы). Нормативные сроки эксплуатации (службы) объектов

строительства устанавливаются Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

Нормативный срок эксплуатации (службы) объекта строительства указывается в проектной документации.

2. Разработчик проектной документации и подрядчик обязаны обеспечить безопасность объекта строительства в течение нормативного срока его эксплуатации (службы), а в случае, если этот срок не установлен, – в течение двадцати лет при условии соблюдения пользователем правил его эксплуатации.

Статья 61. Эксплуатация объекта строительства в период гарантийного срока

1. Подрядчик, если иное не предусмотрено договором строительного подряда, гарантирует возможность эксплуатации объекта строительства в течение установленного гарантийного срока.



От редакции «Бизнес-Инфо»

Обязанность подрядчика предоставить заказчику, застройщику обеспечение исполнения своих обязательств по устранению результата строительных, специальных, монтажных работ ненадлежащего качества, выявленного в период гарантийного срока эксплуатации объекта строительства жилищного, социально-культурного, коммунально-бытового назначения, а также формы такого обеспечения установлена с 1 апреля 2014 г. (см. [подп.1.14](#) п.1 Указа Президента Республики Беларусь от 14.01.2014 № 26).

На принятые в эксплуатацию объекты и выполненные строительные работы, являющиеся предметом договора, устанавливается гарантийный срок 5 лет, за исключением:

- технологического, инженерного, сантехнического, электротехнического и другого оборудования, материалов и изделий, использованных для строительства объектов (выполнения строительных работ), гарантийный срок на которые устанавливается законодательством, в том числе техническими нормативными правовыми актами, или изготовителем;
- работ по текущему ремонту, пусконаладочных работ, гарантийный срок на которые устанавливается не менее 2 лет (см. [п.66](#) Правил заключения и исполнения договоров строительного подряда, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.09.1998 № 1450).

2. Заказчик, собственник (владелец) объекта строительства до истечения гарантийного срока обязаны произвести обследование объекта строительства, за исключением обследования состояния многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, составить акт и отразить в акте его

техническое состояние и выявленные дефекты. При необходимости заказчик, собственник (владелец) объекта строительства вправе привлечь для участия в его обследовании представителей подрядчика, органа государственного строительного надзора, местного исполнительного и распорядительного органа.

3. Требования об устранении дефектов предъявляются заказчиком, собственником (владельцем) объекта строительства подрядчику в течение гарантийного срока. Устранение подрядчиком дефектов производится в срок, согласованный с заказчиком, собственником (владельцем) объекта строительства.

4. Заказчик, собственник (владелец) объекта строительства вправе устранить выявленные дефекты самостоятельно с отнесением на счет подрядчика расходов по их устранению, если подрядчик отказался их устранить либо нарушил согласованный срок их устранения. Размер расходов по устранению дефектов определяется на основании цен, действующих на время выполнения соответствующих строительных работ.

ГЛАВА 12

ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА, КОНСЕРВАЦИЯ ОБЪЕКТОВ

Статья 62. Приостановление строительства, консервация объектов

1. Приостановление строительства – временное прекращение выполнения строительных работ по обстоятельствам, не связанным с технологическими перерывами в строительстве (выполнением строительных работ), которое не влечет за собой обязательного расторжения договора строительного подряда.

2. Приостановление строительства может осуществляться по решению:

органов государственного строительного надзора, иных государственных органов – в случаях, установленных законодательством;

подрядчика – в случае невозможности дальнейшего выполнения строительных работ в течение более одного месяца по причинам временного отсутствия строительных материалов и (или) оборудования, поставляемых заказчиком, либо неоплаты заказчиком выполненных работ в сроки, определенные договором строительного подряда;

заказчика, застройщика – в случае намерения законсервировать объект строительства или прекратить дальнейшее строительство, а также выявления в работе подрядчика недостатков, которые могут повлечь за собой угрозу безопасности и надежности объекта строительства.

Приостановление строительства может осуществляться иными лицами по основаниям, предусмотренным законодательством и (или) договором.

3. Консервация объекта незавершенного строительства – приостановление строительства на срок свыше трех месяцев, оформленное в установленном порядке и

влекущее за собой расторжение договора, на основании которого осуществлялось строительство.

4. Консервация объекта незавершенного строительства включает в себя:

прекращение выполнения строительных работ, предусмотренных проектной документацией;

осуществление необходимых мероприятий по обеспечению сохранности объекта строительства;

завершение заказчиком, застройщиком расчетов с подрядчиком за выполненные строительные работы и расторжение договора строительного подряда;

проведение заказчиком, застройщиком, инженером (инженерной организацией) периодических обследований законсервированного объекта незавершенного строительства для обеспечения его сохранности и безопасности.

5. Решение о консервации объекта незавершенного строительства принимается при наличии следующих обстоятельств:

выявления в ходе строительства несоответствия проекта обязательным для соблюдения требованиям технических нормативных правовых актов;

выявления дефектов в проектной документации, требующих ее существенного изменения;

отсутствия у заказчика, застройщика средств для дальнейшего финансирования строительства, невозможности обеспечения строительства строительными материалами и оборудованием в установленные договором сроки;

по иным основаниям, предусмотренным законодательством или договором строительного подряда.

Решения о консервации объектов незавершенного строительства принимаются:

Советом Министров Республики Беларусь или уполномоченным им органом – по объектам незавершенного строительства, возводимым за счет средств республиканского бюджета;

местными исполнительными и распорядительными органами – по объектам незавершенного строительства, возводимым за счет средств соответствующих местных бюджетов;

иными заказчиками, застройщиками – по другим объектам незавершенного строительства.

В случае приостановления строительства на срок свыше трех месяцев лица, указанные в [части второй](#) настоящего пункта, по истечении указанного срока обязаны принять в течение одного месяца решение о консервации объекта незавершенного строительства.

6. В решении уполномоченного государственного органа или иного заказчика, застройщика о консервации объекта незавершенного строительства определяются дата приостановления работ, источники финансирования, сроки разработки документации, необходимой для проведения консервации, а также меры по обеспечению сохранности строительных материалов и оборудования с указанием лица, ответственного за их сохранность.

7. Заказчиком, застройщиком или подрядчиком в течение четырнадцати дней со дня принятия решения о консервации объекта незавершенного строительства составляются:

акт о консервации объекта незавершенного строительства с указанием в нем сметной стоимости объемов выполненных строительных работ до момента консервации, к которому прилагаются ведомости на неиспользованные строительные материалы и несмонтированное оборудование;

перечень работ и затрат, необходимых для обеспечения сохранности законсервированного объекта незавершенного строительства или его конструктивных элементов.

8. На основании перечня работ и затрат, необходимых для обеспечения сохранности законсервированного объекта незавершенного строительства или его конструктивных элементов, разработчиком проектной документации составляется смета с учетом мероприятий по обеспечению сохранности объекта незавершенного строительства и техническая документация по его консервации. Строительные работы по консервации объекта незавершенного строительства, предусмотренные сметой, выполняются подрядчиком по дополнительному соглашению к договору строительного подряда, в котором предусматриваются сроки выполнения работ и сроки сдачи заказчику законсервированного объекта незавершенного строительства или его конструктивных элементов.

9. Подрядчик обязан сдать заказчику законсервированный объект незавершенного строительства в согласованные сроки и возместить понесенные по его вине убытки, а заказчик – принять этот объект.

10. В состоянии консервации объект незавершенного строительства может находиться не более трех лет. После устранения причин, вызвавших консервацию объекта незавершенного строительства, принимается решение о возобновлении его строительства. Продолжение строительства осуществляется в порядке, установленном настоящим Законом и иными актами законодательства. Подрядчику по акту передаются объект незавершенного строительства и заключение разработчика проектной документации о его техническом состоянии.

11. При невозможности устранения причин консервации объекта незавершенного строительства он реализуется как объект незавершенного строительства в порядке, установленном законодательством.

В случае, если сохранение законсервированного объекта незавершенного строительства противоречит общественной пользе или представляет угрозу национальной безопасности, общественному порядку, нравственности, здоровью

населения, правам, свободам и защищаемым законом интересам других лиц, на основании решения суда могут быть произведены принудительное отчуждение этого объекта с компенсированием стоимости отчужденного имущества (при этом вычитаются затраты на отчуждение и охрану указанного имущества) или снос этого объекта за счет средств собственника (владельца).

Статья 63. Исключена.

ГЛАВА 13 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ, ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 64. Информация об объекте строительства, представляемая его собственнику (владельцу)

1. Собственник (владелец) объекта строительства имеет право на информацию о: технических регламентах, обязательным требованиям которых должны соответствовать строительные материалы и оборудование, выполненные строительные работы;

правилах эксплуатации объекта строительства;

гарантийных обязательствах подрядчика и порядке предъявления ему претензий;

сроках эксплуатации (службы) объекта строительства;

разработчиках проектной документации и субподрядчиках, принимавших участие в разработке проектной документации и сооружении объекта строительства.

Собственник (владелец) объекта строительства также имеет право на иную информацию в соответствии с законодательством.

2. Подрядчик, заказчик, застройщик представляют информацию об объекте строительства, предусмотренную [пунктом 1](#) настоящей статьи, его собственнику (владельцу).

Статья 65. Обязанности собственников, пользователей при эксплуатации объекта строительства

1. Собственники, пользователи объекта строительства обязаны эксплуатировать объект строительства в соответствии с требованиями законодательства, а также целевым и функциональным его назначением.

2. Собственники, пользователи объекта строительства, если иное не установлено законодательством, при его эксплуатации обязаны:

сохранять архитектурный облик объекта строительства;

проводить обследования, за исключением обследования состояния многоквартирных, блокированных и одноквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, порядок проведения которого определяется жилищным законодательством;

содержать объект строительства в надлежащем техническом, санитарно-гигиеническом, противопожарном, экологическом и архитектурно-эстетическом состоянии;

соблюдать требования в области охраны окружающей среды;

хранить в течение всего нормативного срока эксплуатации (службы) объекта строительства, если иное не предусмотрено законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, переданные им в соответствии с законодательством архитектурные и строительные проекты, копии журналов производства работ, протоколов испытаний и проверок оборудования, а также проектную документацию и техническую документацию на строительные работы, выполненные в процессе эксплуатации объекта строительства, и иные документы, предусмотренные законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

вести эксплуатационно-технический паспорт объекта строительства, вносить в него результаты обследований этого объекта.

Периодичность проведения обследований, за исключением обследования состояния многоквартирных, блокированных и одноквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, а также перечень объектов строительства, по которым такие обследования необязательны, определяются Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

3. Экспертиза технического состояния эксплуатируемого объекта строительства осуществляется не реже одного раза в пять лет комиссией, создаваемой собственником объекта строительства, с участием представителя соответствующего органа государственного надзора.

4. При выявлении дефектов в техническом состоянии объекта строительства, создающих угрозу возникновения опасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, окружающей среды, органы государственного надзора вправе выдать собственнику, пользователю эксплуатируемого объекта строительства предписания об устранении имеющихся дефектов или о проведении экспертизы технического состояния объекта строительства, а при необходимости – о временном запрещении его эксплуатации.

5. Собственник, пользователь объекта строительства, если иное не установлено законодательством, обязаны периодически производить ремонт эксплуатируемого объекта строительства, выполнять требования государственных органов, осуществляющих надзор за эксплуатацией возведенных объектов строительства. Периодичность ремонтов определяется правилами эксплуатации объектов строительства.

6. Финансирование работ по ремонту либо реконструкции объекта строительства осуществляется, как правило, собственником, пользователем объекта строительства. При необходимости реставрации или ремонта объектов историко-культурного наследия местные исполнительные и распорядительные органы могут использовать иные источники финансирования, не запрещенные законодательством, если собственники, пользователи таких объектов не в состоянии за свой счет выполнить все восстановительные работы.

ГЛАВА 14 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 66. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу с 1 января 2005 года, за исключением настоящей статьи и [статьи 67](#), которые вступают в силу со дня официального опубликования настоящего Закона.

Статья 67. Приведение актов законодательства в соответствие с настоящим Законом

Совету Министров Республики Беларусь до 1 января 2005 года:

представить в установленном законодательством порядке на рассмотрение Президента Республики Беларусь и Национального собрания Республики Беларусь проекты соответствующих нормативных правовых актов по вопросам, отнесенным настоящим Законом к их ведению;

привести решения Правительства Республики Беларусь в соответствие с настоящим Законом;

обеспечить пересмотр и отмену республиканскими органами государственного управления и иными государственными организациями, подчиненными Правительству Республики Беларусь, их нормативных правовых актов, противоречащих настоящему Закону;

принять иные меры, необходимые для реализации настоящего Закона.

Статья 68. Признание утратившими силу некоторых актов законодательства

В связи с принятием настоящего Закона признать утратившими силу:

[Закон](#) Республики Беларусь от 26 ноября 1993 года «Об основах архитектурной и градостроительной деятельности в Республике Беларусь» (Ведамасці Вярхоўнага Савета Рэспублікі Беларусь, 1994 г., № 1, ст. 1);

Закон Республики Беларусь от 31 декабря 1997 года «О внесении изменений и дополнений в Закон Республики Беларусь «Об основах архитектурной и градостроительной деятельности в Республике Беларусь» (Ведамасці Нацыянальнага сходу Рэспублікі Беларусь, 1998 г., № 2, ст. 8);

статью 2 Закона Республики Беларусь от 24 октября 2000 года «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Республики Беларусь» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2000 г., № 103, 2/211);

Постановление Верховного Совета Республики Беларусь от 26 ноября 1993 года «О введении в действие Закона Республики Беларусь «Об основах архитектурной и градостроительной деятельности в Республике Беларусь» (Ведамасці Вярхоўнага Савета Рэспублікі Беларусь, 1994 г., № 1, ст. 2).

Президент Республики Беларусь

А.Лукашенко