

РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

1. Порядок применения структурных элементов Указа № 46

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

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

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

Справочно.

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

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

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

эскизного проекта, согласованного руководителем структурного подразделения местного исполнительного и распорядительного органа

базового территориального уровня, осуществляющего государственно - властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории административно-территориальной единицы, включая территории районов в городе.

1.3. Приемка объекта в эксплуатацию:

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

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

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

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

Справочно.

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

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

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

Справочно.

Одновременное применение обычного и упрощенного порядка не допускается.

2. Распространение норм Указа на виды строительной деятельности

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

Справочно.

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

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

4. Иные пояснения с учетом поступающих запросов

4.1. Изменение целевого назначения земельного участка.

Указом № 46 предоставлена возможно строительства объектов по упрощенному порядку только на предоставленном земельном участке. Под предоставленным земельным участком понимается предоставленная лицам для осуществления хозяйственной и иной деятельности часть земной поверхности, имеющая границу и целевое назначение, в установленном законодательством порядке. Таким образом, применение упрощенного порядка при строительстве объектов по Указу № 46 не устанавливает условий и возможности изменения целевого назначения земельного участка.

4.2. О разрешенных инженерных нагрузках и возможности их увеличения.

Под разрешенными инженерными нагрузками понимается допустимая величина нагрузки на инженерные сети, обеспечивающие подачу ресурсов (вода, энергия, информация и другие ресурсы) на объекты потребления и в случае необходимости отведение использованных ресурсов. При необходимости заказчик (застройщик) вправе самостоятельно запросить информацию у специализированных эксплуатирующих организаций о возможном присоединении к инженерным сетям и иным объектам строящейся объект строительства. Увеличение предельных инженерных нагрузок при реализации права упрощенного строительства не допускается.

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

Возможность применения специальных технических условий.

При разработке чертежей и приемке объектов строительства, строящихся с учетом применения прав, установленных подпунктом 1.2 пункта 1 Указа № 46, учитываются требования ТНПА, входящих в состав национального комплекса технических нормативных правовых актов, методических документов в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности. Строительство объектов в рамках Указа

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

4.4 О наличии аттестата соответствия.

При строительстве объектов в рамках Указа № 46, относимых к четвертому классу сложности наличие аттестата соответствия: на разработку эскизного проекта – не требуется; на разработку чертежей – юридические лица, индивидуальные предприниматели должны иметь аттестат соответствия.

4.5. О регистрации в Едином реестре объектов капитального строительства (далее – ЕРОКС).

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

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

При приемке в эксплуатацию объект оценивается приемочной комиссией по критериям, установленным в пункте 4 приложения к Указу № 46. Акт приемки объекта в эксплуатацию подписывается всеми членами приемочной комиссии. Отказ члена приемочной комиссии от подписания акта приемки объекта в эксплуатацию должен быть оформлен письменно не позднее даты окончания работы приемочной комиссии с обоснованием причин отказа. В случае непредставления членом приемочной комиссии письменного отказа от подписания акта приемки объекта в эксплуатацию с обоснованием причин такого отказа член приемочной комиссии обязан подписать указанный акт (статья 114 Кодекса). Члены приемочной комиссии несут ответственность по компетенции.

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

Исполнение данных критериев оценки должно подтверждаться наличием: при разработке чертежей решений по надежности конструктивной схемы здания или сооружения, по мероприятиям в части подготовки строительной площадки, включая инженерную защиту, по защите от опасных природных и техногенных процессов (при наличии), по защите строительных конструкций зданий (сооружений) от коррозии, иного воздействия, а также решений обеспечивающих соблюдение требований пожарной безопасности, требований гигиены, защиты здоровья и наследственности человека, окружающей среды, требований защиты от шума и вибрации, требований безопасности при эксплуатации сооружений, требований экономии энергии и тепловой защиты; на момент приемки у заказчика: актов освидетельствования скрытых работ; актов промежуточной приемки ответственных конструкций; актов испытаний: технологических трубопроводов, внутренних систем газо-, электро-, теплоснабжения (отопления и вентиляции), холодного и горячего водоснабжения; водоотведения (канализации), наружных сетей газо-, электро-, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения (канализации) и дренажных устройств, устройств, обеспечивающих взрыво-, пожаробезопасность и молниезащиту; актов индивидуальных испытаний смонтированного оборудования; актов приемки оборудования после комплексного опробования; документов об оценке соответствия строительных материалов и (или) строительных изделий.

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

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

Согласно статье 223 Гражданского Кодекса Республики Беларусь только объект строительства, созданный в результате самовольного строительства, является самовольной постройкой. Положением о порядке принятия решений по самовольным постройкам, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 22 декабря 2007 г. № 1802 предусмотрено обязательное оформление актов приемки в эксплуатацию самовольно построенных объектов. Также, частью четвертой подпункта 1.2 пункта 1 Указа № 46 установлено, что законченный строительством объект не является самовольной постройкой. Установленная норма изначально исключает возможность оформления актов приемки в эксплуатацию самовольно

построенных объектов в отношении объектов, реализуемых на основании условий и прав, предоставленных пунктом 1.2 Указа № 46.

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

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

Техническая эксплуатация зданий (сооружений) должна осуществляться в соответствии с документацией, на основании которой осуществлялось их строительство. При этом отмечаем, что согласно Декрету Президента Республики Беларусь от 23 ноября 2017 г. № 7 «О развитии предпринимательства» (далее – Декрет № 7) утверждены: общие требования пожарной безопасности к содержанию и эксплуатации капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и иных объектов, принадлежащих субъектам хозяйствования; общие санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и иных объектов, принадлежащих субъектам хозяйствования; общие требования в области охраны окружающей среды к содержанию и эксплуатации капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и иных объектов, принадлежащих субъектам хозяйствования; общие требования в области ветеринарии к содержанию и 8 эксплуатации капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и иных объектов, принадлежащих субъектам хозяйствования.

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