

Упрощенный порядок приемки в эксплуатацию индивидуальных жилых домов, хозяйственных построек

1. Требования к отделке не законченных строительством жилых домов

В целях сокращения количества не законченных жилых домов, в том числе законсервированных капитальных строений, правообладателями по которым выступают физические лица, Указом Президента Республики Беларусь от 15 мая 2025 г. № 266 «О совершенствовании архитектурной, градостроительной и строительной деятельности» определен состав работ, **без выполнения которых** жилые дома **могут приниматься в эксплуатацию** после внесения соответствующих изменений в проектную документацию:

1. Оклейка обоями*.
2. Окраска стен, потолков и полов*.
3. Облицовка стен*.
4. Установка встроенной мебели.
5. Покрытие полов*.
6. Установка внутриквартирных дверных блоков в межкомнатных перегородках (за исключением установки дверных блоков в помещении, в котором смонтировано газовое оборудование)*.
7. Установка сантехнического оборудования (кроме унитазов, средств измерений расхода (объема) вод, прошедших метрологическую оценку в порядке, установленном законодательством об обеспечении единства измерений)*.
8. Установка электрических плит.

* За исключением работ, выполняемых в жилых помещениях многоквартирных жилых домов, строящихся гражданами с использованием льготных кредитов, одноразовых субсидий, кредитов, выдаваемых банками на возведение, реконструкцию жилых помещений, часть процентов за пользование которыми и (или) основной долг по которым уплачиваются (погашаются) гражданами за счет субсидий.

2. упрощенный порядок возведения и реконструкции одноквартирных жилых домов и хозяйственных построек

В соответствии со статьей 66 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности разрешительная документация на строительство не требуется на:

работы по модернизации, технической модернизации и ремонту объектов;

снос физическими лицами **нежилых капитальных построек** на предоставленных земельных участках;

строительство, осуществляемое в целях ликвидации либо предупреждения аварийных и чрезвычайных ситуаций;

возведение садовых домиков, хозяйственных строений и сооружений на земельных участках, предоставленных для коллективного садоводства;

возведение дач, хозяйственных строений и сооружений на земельных участках, предоставленных для дачного строительства;

возведение и реконструкцию многоквартирного жилого дома и (или) нежилых капитальных построек пятого класса сложности в соответствии с пунктом 1 статьи 82 настоящего Кодекса.

Пунктом 1 статьи 82 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности предусмотрено, что **возведение и реконструкция многоквартирного жилого дома** и (или) нежилых капитальных построек пятого класса сложности на земельном участке, предоставленном для строительства и (или) обслуживания многоквартирного жилого дома, могут осуществляться физическими лицами **в сельских населенных пунктах** на основании документа, удостоверяющего право на земельный участок, и при условии, что расстояние от границ соседнего (смежного) земельного участка до жилого дома составляет не менее трех метров, до нежилых капитальных построек - не менее двух метров.

При возведении и реконструкции многоквартирного жилого дома и (или) нежилых капитальных построек в соответствии со статьей 82 Кодекса не являются обязательными получение разрешительной документации (разрешения на реконструкцию), разработка проектной документации и согласование ее с местным исполнительным и распорядительным органом, а также последующая приемка в эксплуатацию объектов строительства.

Необходимо обратить внимание, что осуществление реконструкции многоквартирного жилого дома и (или) нежилых капитальных построек, возведенных, принятых в эксплуатацию и зарегистрированных до 15 декабря 2022 г. и расположенных на расстоянии менее трех и двух метров соответственно от границы соседнего (смежного) земельного участка, в упрощенном порядке допускается при условии сохранения существующих (фактических) расстояний от реконструируемого строения до границы обозначенного земельного участка (за исключением случаев проведения реконструкции существующего многоквартирного жилого дома и (или) нежилых капитальных построек путем присоединения дополнительных площадей в продолжение (параллельно) границе земельного участка, к которой не выдерживается нормативное расстояние).

В случае невозможности выполнения условий, установленных в статье 82 Кодекса, приемку в эксплуатацию объектов строительства возможно осуществить без наличия разрешительной документации на их строительство и (или) проектной документации в рамках Указа Президента Республики Беларусь от 25 июля 2022 г. № 253 «Об упрощенном порядке приемки в эксплуатацию объектов строительства»

(далее – Указ № 253) либо в рамках административной процедуры, предусмотренной пунктом 9.4 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 № 200, с последующим оформлением акта приемки таких объектов в эксплуатацию.

Применение упрощенного порядка допускается только в отношении граждан, осуществляющих строительство индивидуальных жилых домов за счет собственных средств.

При строительстве (реконструкции) индивидуального жилья с государственной поддержкой (далее - господдержка) не может быть применен упрощенный порядок возведения таких объектов поскольку объем государственной поддержки определяется на основании согласованной исполкомом проектной документации, а после оформления акта приемки жилого дома в эксплуатацию подлежит подтверждению целевое использование господдержки.

В случае наличия у гражданина **полного пакета** разрешительной документации, разработанной и согласованной в установленном порядке проектной документации, в том числе на основании которой определяется размер господдержки многоквартирных жилых домов, такие объекты **должны приниматься в эксплуатацию в порядке, установленном статьей 114 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.**

Также сообщаем, что научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство» разработало алгоритм, помогающий гражданам самостоятельно понять, попадает ли объект недвижимого имущества под действие статьи 82 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности. Данная форма размещена на сайте Агентства в подразделе «Вопросы технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества» раздела «Вопросы-ответы» и доступна по ссылке: <https://forms.gle/wxCvCutHpepcTU9r5>.

После завершения строительных работ, граждане, осуществившие строительство объектов в рамках статьи 82 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, обращаются сразу в организацию по государственной регистрации и земельному кадастру.

3. приемка в эксплуатацию объектов строительства, возведенных (реконструированных) гражданами на земельных участках, права на которые у них возникли до 1 сентября 2022 г. и предназначенных для строительства и (или) обслуживания многоквартирных жилых домов, без наличия разрешительной и (или) проектной документации («строительная амнистия»).

Справочно:

«Строительная амнистия» осуществляется в соответствии с Указом № 253.

В рамках Указа № 253 приемочная комиссия, созданная местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном в пункте 1 статьи 109 Кодекса, при приемке в эксплуатацию объектов, возведенных (реконструированных) гражданами на земельных участках, предоставленных для строительства и (или) обслуживания многоквартирных жилых домов и права на которые у них возникли до 1 сентября 2022 г. (за исключением расположенных в г. Минске), вправе осуществить приемку в эксплуатацию объектов строительства, в том числе при изменении границы земельного участка, ранее предоставленного до 1 сентября 2022 г., в случаях, если возведенные (реконструированные) строения, заявленные к приемке в эксплуатацию, размещены в границе ранее предоставленного земельного участка.

Приемочной комиссией объекты строительства оцениваются, в том числе, на соблюдение требований по размещению в границе предоставленного земельного участка.

При оценке возможности приемки объекта в эксплуатацию приемочная комиссия исходит из соблюдения норм, обеспечивающих соблюдение прав и охраняемых законодательством интересов других лиц и учитывать позицию собственников (балансодержателей) наружных инженерных сетей и сооружений, в охранной зоне которых построены капитальные строения.

Возводимые (реконструируемые) многоквартирные жилые дома и (или) нежилые капитальные постройки, расположенные на расстоянии менее нормативного, должны быть оборудованы водоотводящими устройствами, предотвращающими сток дождевой воды с крыш на земельные участки смежных землепользователей.

Приемка таких объектов в эксплуатацию осуществляется в порядке, установленном статьей 114 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Действие Указа № 253 распространяется на объекты строительства, **возведенные (реконструированные)** гражданами на земельных участках, предоставленных для строительства и (или) обслуживания **многоквартирных жилых домов** и права на которые у них возникли **до 1 сентября 2022 г.** (за исключением расположенных в г. Минске), могут по решению местного исполнительного и распорядительного органа приниматься в эксплуатацию без наличия

разрешительной документации на их строительство (разрешения на реконструкцию) и (или) проектной документации.

В связи с временным характером действия Указа № 253 для подачи в исполнительный и распорядительный орган заявления гражданином и получения решения о приемке в эксплуатацию законченных возведением (реконструкцией) объектов строительства без разрешительной и (или) проектной документации, данная процедура приема и выдачи документов **осуществляется в соответствии** с пунктом 9.3.4 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 № 200.

Для осуществления приемки в эксплуатацию объектов строительства необходимо подать заявление в службу «одно окно» Ошмянского райисполкома (г. Ошмяны, ул. Советская, 103, каб. № 6).

При размещении от границы земельного участка на расстоянии **менее нормируемого** допускается приемка в эксплуатацию в соответствии Указом № 253 **при наличии письменного согласия смежного(ых) землепользователя(ей)**.

4. приемка в эксплуатацию самовольных построек

К объектам самовольного строительства относятся:

объекты строительства, **возведенные** (реконструированные) гражданами **на земельных участках, права на которые у них возникли после 1 сентября 2022 г.** и предназначенных для строительства и (или) обслуживания **одноквартирных жилых домов;**

объекты строительства, **возведенные** (реконструированные) гражданами **на земельных участках,** предназначенных для строительства и (или) обслуживания **блокированных жилых домов.**

Справочно:

Приемка объектов самовольного строительства осуществляется на основании Положения о порядке принятия решений по самовольным постройкам, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 22 декабря 2007 г. № 1802.

Землепользователь и (или) собственник (правообладатель) объекта, осуществивший самовольное строительство, предоставляет документы в соответствии с пунктом 9.4 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 № 200, юридические лица и индивидуальные предприниматели - в соответствии с подпунктом 3.9.11 пункта 3.9 единого перечня административных процедур, осуществляемых в отношении субъектов хозяйствования, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 24 сентября 2021 г. № 548, вместе с тем **дополнительно**

предоставляют ведомость технических характеристик на самовольную постройку, заключение по надежности, несущей способности и устойчивости конструкции самовольной постройки - для построек более одного этажа.

Заявление с документами подается в службу «одно окно».

5. самовольная перепланировка и (или) переустройство жилых помещений

Справочно. Согласование (разрешение) самовольных переустройства и (или) перепланировки регулируется постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16 мая 2013 г. № 384.

Собственник (правообладатель) жилого помещения, осуществивший самовольную перепланировку и (или) переустройство, предоставляет документы в соответствии с пунктом 1.1.21¹ перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 № 200, юридические лица и индивидуальные предприниматели - в соответствии с подпунктом 16.7.2 пункта 16.7 единого перечня административных процедур, осуществляемых в отношении субъектов хозяйствования, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 24 сентября 2021 г. № 548, вместе с тем **дополнительно предоставляют ведомость технических характеристик** на жилое помещение (за исключением случаев, когда произведены исключительно работы по замене или переносу систем газоснабжения, центрального отопления, мусороудаления, газоудаления, устройству гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции).

Заявление с документами подается в службу «одно окно».

При наличии вопросов о порядке приемки в эксплуатацию жилых домов или хозпостроек можно прийти на личный прием:

Еженедельно по средам с 8.00 до 13.00 (г. Ошмяны, ул. Советская, 103, 2 этаж, каб. № 24).