

УТВЕРЖДЕНО:  
Постановление Совета Министров  
Республики Беларусь от 16.05.2013 № 384  
(в редакции от 09.03.2015 № 180)

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**ОБ УСЛОВИЯХ И ПОРЯДКЕ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ**  
(в ред. постановлений Совмина от 09.03.2015 № 180, от 02.07.2020 № 391,  
от 17.09.2021 № 537, от 25.03.2022 № 175)

**ГЛАВА 3**

**ПОРЯДОК ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ ПО ПЕРЕУСТРОЙСТВУ И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ И ПРИЕМКИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ**

17. Для выполнения переустройства и (или) перепланировки, требующих разработки проекта, **инициатор** после получения согласования (разрешения) местного исполнительного и распорядительного органа **заключает договор подряда на выполнение проектных работ с разработчиком проектной документации.**

**Состав, форма и содержание проекта** определяются Министерством жилищно-коммунального хозяйства и Министерством архитектуры и строительства.

---

Приложение к постановлению Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь и Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 23.03.2015 № 7/8

**ФОРМА**

УТВЕРЖДАЮ

\_\_\_\_\_ (должность (при наличии), фамилия, инициалы и

\_\_\_\_\_ подпись инициатора переустройства и (или)

\_\_\_\_\_ перепланировки жилого помещения (нежилого

\_\_\_\_\_ помещения в жилом доме)

**Проектная документация на переустройство и (или) перепланировку <\*> жилого помещения (нежилого помещения в жилом доме) <\*>,**

находящегося по адресу \_\_\_\_\_  
(наименование населенного пункта, улица, номер дома (корпус), номер квартиры)

**РАЗДЕЛ I.**

**ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

1. Краткое описание и характеристика жилого помещения, нежилого помещения в жилом доме (далее – изолированное помещение) \_\_\_\_\_

(сведения и данные, дающие представление об изолированном помещении)

2. Документы, на основании которых разрабатывается проектная документация на переустройство и (или) перепланировку изолированного помещения \_\_\_\_\_

(реквизиты решения местного исполнительного и распорядительного органа о согласовании (разрешении)

\_\_\_\_\_ переустройства и (или) перепланировки изолированного помещения, задания на проектирование)

Приложение к разделу I на \_\_\_ л. в \_\_\_ экз.

**РАЗДЕЛ II.**

**АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ**

3. Принятые проектные решения \_\_\_\_\_

4. Принятые решения по отделке изолированного помещения \_\_\_\_\_

5. Применяемые основные строительные конструкции и материалы \_\_\_\_\_

Приложение к разделу II на \_\_\_ л. в \_\_\_ экз.

**РАЗДЕЛ III.**

**ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ**

6. Описание проектируемых в изолированном помещении инженерных систем \_\_\_\_\_

7. Перечень схем инженерных систем \_\_\_\_\_

Приложение к разделу III на \_\_\_ л. в \_\_\_ экз.

**РАЗДЕЛ IV.**

**СМЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

8. Сметная стоимость работ по переустройству и (или) перепланировке изолированного помещения \_\_\_\_\_

Приложение к разделу IV на \_\_\_ л. в \_\_\_ экз.

**Постановление Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь и  
Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 23 марта 2015 г. № 7/8**

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СОСТАВА, ФОРМЫ И СОДЕРЖАНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА  
ПЕРЕУСТРОЙСТВО И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКУ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НЕЖИЛЫХ  
ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛЫХ ДОМАХ**

На основании части второй пункта 17 Положения об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16 мая 2013 г. № 384 «О некоторых вопросах переустройства и перепланировки, установки на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций, реконструкции жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов, а также нежилых капитальных построек на придомовой территории», подпункта 4.4 пункта 4 Положения о Министерстве жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 июля 2006 г. № 968 «Вопросы Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь», и подпункта 5.6 пункта 5 Положения о Министерстве архитектуры и строительства Республики Беларусь, утвержденного

постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 июля 2006 г. № 973 «Вопросы Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь», Министерство жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь и Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЮТ:

1. **Определить**, что проектная документация на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения, нежилого помещения в жилом доме (далее - изолированное помещение) составляется по форме согласно приложению к настоящему постановлению и состоит из разделов следующего содержания:

1.1. раздел I «**Общая пояснительная записка**»:

краткое описание и характеристика изолированного помещения (сведения и данные, дающие представление об изолированном помещении);

реквизиты документов, на основании которых разрабатывается проектная документация на переустройство и (или) перепланировку изолированного помещения (реквизиты решения местного исполнительного и распорядительного органа о согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки изолированного помещения, задания на проектирование переустройства и (или) перепланировки изолированного помещения);

приложение (копия задания на проектирование переустройства и (или) перепланировки изолированного помещения);

1.2. раздел II «**Архитектурно-строительные решения**»:

1.2.1. текстовая часть:

описание принятых проектных решений;

описание принятых решений по отделке изолированного помещения;

описание применяемых основных строительных конструкций и материалов;

ведомость (ведомости) основных объемов работ;

1.2.2. графическая часть:

планы изолированного помещения с экспликацией находящихся в нем помещений, их площадей, в том числе план изолированного помещения согласно техническому паспорту и план переустройства и (или) перепланировки;

конструктивные схемы, в том числе схема демонтажа конструктивных элементов и основных узлов строительных конструкций (по заданию на проектирование переустройства и (или) перепланировки изолированного помещения);

1.3. раздел III «**Инженерные системы**» (в случае изменения инженерных систем):

1.3.1. текстовая часть с описанием проектируемых инженерных систем, в том числе оборудования, с указанием используемых материалов;

1.3.2. графическая часть со схемами инженерных систем;

1.4. раздел IV «**Сметная документация**» (для изолированных помещений, переустройство и (или) перепланировка которых финансируется за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов или по заданию инициатора):

сметная стоимость работ по переустройству и (или) перепланировке изолированного помещения;

ведомость объемов работ по переустройству и (или) перепланировке и расхода ресурсов;

ведомость ресурсов.

2. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

---

**Разработчик** проектной документации или **инициатор** согласовывает проект со структурным подразделением местного исполнительного и распорядительного органа, осуществляющим государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории административно-территориальной единицы (далее - территориальное подразделение архитектуры и градостроительства), администрацией парка на территории индустриального парка. *(смотрите в выписке из решения администрации).*

Для согласования проекта гражданин, который инициирует переустройство и (или) перепланировку, подает в территориальное подразделение архитектуры и градостроительства, администрацию парка на территории индустриального парка заявление и представляет документы, перечисленные в подпункте 1.15.3 пункта 1.15 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан.

Для согласования проекта разработчик проектной документации или юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, которые инициируют переустройство и (или) перепланировку, подают в территориальное подразделение архитектуры и градостроительства, администрацию

парка на территории индустриального парка заявление и представляют проектную документацию на переустройство и (или) перепланировку помещения.

Проведение экспертизы проекта обеспечивается разработчиком проектной документации в случае, когда при переустройстве и (или) перепланировке производятся изменения в несущих конструкциях жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных жилых домах, а также жилых и (или) нежилых помещений в блокированных жилых домах высотой более 7 метров и одноквартирных жилых домов высотой более 7 метров.

Экспертиза проекта проводится республиканским унитарным предприятием "Главгосстройэкспертиза" и его дочерними республиканскими унитарными предприятиями "Госстройэкспертиза" по областям и г. Минску в соответствии с территориальным расположением жилого дома. Результатом проведения экспертизы является заключение по проекту. Положительное заключение экспертизы является основанием для утверждения проекта инициатором и применения его при выполнении переустройства и (или) перепланировки.

Порядок проведения экспертизы проекта устанавливается Государственным комитетом по стандартизации по согласованию с Министерством жилищно-коммунального хозяйства. Порядок определения стоимости проведения экспертизы проекта устанавливается Государственным комитетом по стандартизации.

**18. Инициатор обеспечивает осуществление технического надзора за выполнением работ по переустройству и (или) перепланировке, предусмотренных проектом.**

**19. Работы по переустройству и (или) перепланировке, указанные в пункте 7 настоящего Положения:**

могут выполняться в блокированных и одноквартирных жилых домах высотой до 7 метров самим инициатором;

**выполняются** в многоквартирных жилых домах, а также блокированных и одноквартирных жилых домах высотой более 7 метров **только по договорам строительного подряда** с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (далее - подрядчик).

**20. В период проведения переустройства и (или) перепланировки в многоквартирных и блокированных жилых домах запрещается:**

производить в выходные и праздничные дни работы по переустройству и (или) перепланировке, создающие шум или вибрацию, а также начинать такие работы ранее 9 часов и заканчивать их позднее 19 часов в рабочие дни;

загромождать и загрязнять строительными материалами и их отходами коридоры, лестничные марши и площадки, проходы, запасные выходы и другие вспомогательные помещения жилого дома;

использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и их отходов без упаковки.

21. В случаях повреждения подрядчиком или инициатором в процессе производства работ по переустройству и (или) перепланировке инженерных систем жилого дома, появления деформаций, трещин и других изменений в несущих и ограждающих конструкциях здания такие работы следует немедленно прекратить и принять меры по недопущению усиления этих деформаций и изменений, а также информировать территориальное подразделение архитектуры и градостроительства или организацию, осуществляющую эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющую жилищно-коммунальные услуги (в случае ее наличия).

Выявленные повреждения и их последствия устраняются за счет средств лиц, допустивших такие повреждения.

Если эти повреждения не могут быть устранены незамедлительно, то все работы по переустройству и (или) перепланировке приостанавливаются. Подрядчик и (или) инициатор не позднее первого рабочего дня, следующего за днем обнаружения повреждения, создают комиссию, в которую кроме них входит представитель территориального подразделения архитектуры и градостроительства, администрации парка на территории индустриального парка или организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, а также при необходимости разработчик проектной документации и представитель организации, осуществляющей технический надзор. Указанная

комиссия в двухдневный срок со дня ее создания принимает решение о возможности дальнейшего продолжения работ по переустройству и (или) перепланировке после устранения повреждений либо вносит предложение в местный исполнительный и распорядительный орган об их запрете и выполнении восстановительных работ.

При устранении причин, послуживших основанием для запрета производства работ по переустройству и (или) перепланировке, запрет может быть отменен местным исполнительным и распорядительным органом, администрацией парка.

*Примечание. Об утверждении акта приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения, нежилого помещения в жилом доме см. подпункт 1.1.21-2 пункта 1.1 Указа Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 № 200.*

**22. Завершение работ по переустройству и (или) перепланировке** подтверждается актом приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения, нежилого помещения в жилом доме по форме, утверждаемой Министерством архитектуры и строительства.

*Примечание. скачать акт приемки Вы можете во вкладке/строительство/порядок получения согласования (разрешения) на переустройство и (или) перепланировку жилого (нежилого) помещения с последующим утверждением актов приемки).*

Приемочная комиссия и ее председатель назначаются местным исполнительным и распорядительным органом, администрацией парка на территории индустриального парка не менее чем за 30 дней до начала приемки ею выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке. Даты начала и окончания работы этой комиссии определяет инициатор с учетом установленного срока приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке.

В состав приемочной комиссии входят подрядчик и (или) инициатор либо их представители, а также представители организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, местного исполнительного и распорядительного органа, администрации парка на территории индустриального парка и при необходимости разработчик проектной документации и представитель организации, осуществляющей технический надзор.

В состав приемочной комиссии по согласованию с другими организациями и органами государственного надзора могут быть дополнительно включены их представители.

**23. Инициатор обязан** предъявить приемочной комиссии, указанной в пункте 22 настоящего Положения, следующие документы:

разработанный и согласованный в установленном порядке проект <\*>;

договор строительного подряда <\*>;

договор на осуществление технического надзора <\*>;

акты на скрытые работы <\*>;

ведомость технических характеристик на изолированное помещение, составленную организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, по результатам проверки характеристик помещения при выполнении его переустройства и (или) перепланировки (далее - ведомость технических характеристик на изолированное помещение). Изготовление ведомости технических характеристик на изолированное помещение проводится по заказу и за счет средств инициатора. Не требуется предъявление инициатором ведомости технических характеристик на изолированное помещение при производстве работ по переустройству и (или) перепланировке, указанных в абзацах втором и третьем части первой пункта 3 настоящего Положения.

<\*> Представляются, если такие документы предусмотрены для производства работ по переустройству и (или) перепланировке.

**24.** Акт приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения, нежилого помещения в жилом доме подписывается всеми членами приемочной комиссии, указанной в пункте 22 настоящего Положения. Этот акт составляется в пяти (четырех) экземплярах, два из которых представляются в местный исполнительный и распорядительный орган, администрацию парка на территории индустриального парка, два - инициатору и один - подрядчику (в случае его наличия).

*Примечание. (достаточно трех экземпляров, подписанных членами приемочной комиссии, указанных в образцах заполнения актов приемки).*

**25. Выполненные работы по переустройству и (или) перепланировке не подлежат приемке** в случаях, если они проведены с отступлениями от проекта, плана-схемы или перечня (описания) работ по переустройству и (или) перепланировке, а также если они проведены с нарушениями требований технических нормативных правовых актов. Приемка таких работ возможна после устранения замечаний, указанных в акте приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения, нежилого помещения в жилом доме.

Для утверждения акта приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения, нежилого помещения в жилом доме гражданин, который инициирует переустройство и (или) перепланировку, подает в местный исполнительный и распорядительный орган, администрацию парка на территории индустриального парка заявление и представляет документы, перечисленные в подпункте 1.1.21-2 пункта 1.1 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан.

Решение местного исполнительного и распорядительного органа, администрации парка на территории индустриального парка об утверждении акта приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения, нежилого помещения в жилом доме должно содержать сведения о жилом и (или) нежилом помещениях (адрес, инвентарный номер в соответствии с данными единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (при наличии), инициаторе, дату акта приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения, нежилого помещения в жилом доме, иные сведения в случае необходимости.

**26. Составление технического паспорта на соответствующее недвижимое имущество и государственная регистрация изменения недвижимого имущества в результате переустройства и (или) перепланировки** осуществляются организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.