

УТВЕРЖДЕНО

Постановление Совета Министров
Республики Беларусь
16.05.2013 № 384

ПОЛОЖЕНИЕ

об условиях и порядке переустройства
и (или) перепланировки

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящим Положением определяются условия и порядок переустройства и (или) перепланировки.

2. Для целей настоящего Положения используются следующие термины и их определения:

инициатор переустройства и (или) перепланировки (далее – инициатор) – гражданин (собственник жилого и (или) нежилого помещений частного жилищного фонда, наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда), гражданин, являющийся членом организации застройщиков (далее – гражданин), а также юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которые иницируют переустройство и (или) перепланировку;

перепланировка – изменение планировочных решений жилого и (или) нежилого помещений в процессе выполнения ремонтно-строительных работ;

переустройство – изменение инженерных систем (демонтаж, установка, замена или перенос инженерных сетей, электрического, санитарно-технического или иного оборудования) в жилом и (или) нежилом помещениях и (или) конструктивных элементов в процессе выполнения ремонтно-строительных работ;

самовольные переустройство и (или) перепланировка – переустройство и (или) перепланировка, произведенные без согласования (разрешения) с соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом.

3. К работам по переустройству и (или) перепланировке относятся:

демонтаж, установка, замена или перенос систем горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, отопления, электроснабжения, водоотведения (канализации), мусороудаления, газоудаления, вентиляции, в том числе электрического, санитарно-технического, отопительного, газового оборудования и отопительных приборов;

перенос полотенцесушителя;
устройство гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции;
изменение конструкции пола;
изменения в несущих конструкциях;

изменение площади, количества жилых комнат и подсобных помещений в квартире с сохранением функциональных зон за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;

изменение площади и количества помещений в изолированных нежилых помещениях с сохранением функциональных зон за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;

устройство, увеличение проемов в перегородках.

Иные работы, а также работы, указанные в пунктах 9 и 10 настоящего Положения, не являются работами по переустройству и (или) перепланировке.

4. Запрещаются переустройство и (или) перепланировка:

с нарушением строительных, противопожарных, санитарно-эпидемиологических требований, законодательства об охране историко-культурного наследия, архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

приводящие к снижению несущей способности грунтов оснований фундаментов, конструкций фундаментов, колонн, стен, балок, перекрытий, опор, кровель, а также нарушению гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции, био- и огнестойкости несущих и ограждающих конструкций;

влекущие за собой нарушение режима работы систем дымо- и газоудаления, а также нарушение и ухудшение параметров работы инженерно-технического оборудования дома или отдельных помещений;

вентиляционных шахт и каналов;

балконов и лоджий в отапливаемые помещения;

связанные с устройством жилых помещений без естественного освещения, а также с установкой перегородок, попадающих в оконные проемы;

связанные с установкой дополнительного оборудования центрального отопления, горячего водоснабжения и электротехнического оборудования, если это повлечет превышение проектных расчетных инженерных нагрузок на одно помещение;

с изменением архитектурного и цветового решения фасада жилого дома;

ведущие к снижению эксплуатационной пригодности конструкций жилого дома;

если жилой дом в установленном порядке признан не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и не подлежит восстановлению.

5. Замена заполнений оконных и дверных проемов, остекление балконов и лоджий в жилых домах, внесенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, переустройство и (или) перепланировка жилых помещений, внесенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, осуществляются в установленном настоящим Положением порядке после получения разрешения Министерства культуры на выполнение работ на материальных историко-культурных ценностях и (или) в зонах охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей.

6. Переустройство и (или) перепланировка производятся после получения согласования (разрешения) районного, городского исполнительного комитета, местной администрации района в городе (далее – местный исполнительный и распорядительный орган) по месту нахождения жилого и (или) нежилого помещений.

7. Согласование (разрешение) местного исполнительного и распорядительного органа, а также разработка проектной документации (далее – проект) требуется для проведения следующих работ по переустройству и (или) перепланировке:

демонтаж, установка, замена или перенос систем холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, отопления, электроснабжения, водоотведения (канализации), мусороудаления, газоудаления, вентиляции, в том числе электрического, санитарно-технического, отопительного, газового оборудования и отопительных приборов;

перенос полотенцесушителя;

устройство гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции;

изменение конструкции пола;

изменения в несущих конструкциях.

8. Согласование (разрешение) местного исполнительного и распорядительного органа без разработки проекта требуется для проведения следующих работ по переустройству и (или) перепланировке:

изменение площади, количества жилых комнат и подсобных помещений в квартире с сохранением функциональных зон за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;

изменение площади и количества помещений в изолированных нежилых помещениях с сохранением функциональных зон за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;

устройство, увеличение проемов в перегородках.

9. Не являются работами по переустройству и (или) перепланировке и выполняются по согласованию с организациями следующие ремонтно-строительные работы:

установка в многоквартирных жилых домах индивидуальных приборов учета воды, замена полотенцесушителя – с организацией, осуществляющей

эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги;

замена газоиспользующего оборудования (газовой плиты, котла, колонки) в пределах помещения, в котором оно установлено в соответствии с первоначальным проектом на газоснабжение, а также установка индивидуальных приборов учета газа – с газоснабжающей организацией;

замена заполнений оконных и дверных проемов фасадов многоквартирных жилых домов – 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);

устройство в многоквартирных жилых домах неотопливаемых помещений за счет остекления балконов и лоджий – с территориальным подразделением архитектуры и градостроительства и организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги;

установка в многоквартирных жилых домах входных дверей в жилое и (или) нежилое помещения с изменением направления их открывания – с организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги.

10. Не являются работами по переустройству и (или) перепланировке следующие ремонтно-строительные работы, для выполнения которых не требуются согласование (разрешение) местного исполнительного и распорядительного органа и разработка проекта:

установка (замена) межкомнатных дверей в пределах существующего дверного проема;

замена и установка входных дверей в жилое помещение в пределах существующего дверного проема без изменения направления их открывания;

устройство подвесных (натяжных) потолков;

устройство и демонтаж стационарных шкафов и антресолей;

замена электротехнических изделий (розетки, выключатели, светильники), а также санитарно-технического оборудования (унитаз, ванна, умывальник, мойка, биде);

установка вентиляционных приборов;

демонтаж ванны и установка душевой кабины, перенос существующей и (или) установка дополнительной водоразборной арматуры, замена трубопроводов холодного и горячего водоснабжения, а также водоотведения (канализации), находящихся в жилых и (или) нежилых помещениях, без изменения месторасположения санитарно-технического оборудования.

11. Изменения в помещении в результате производства ремонтно-строительных работ, указанных в пунктах 9 и 10 настоящего Положения, не требуют государственной регистрации изменения недвижимого имущества в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

ГЛАВА 2

ПОРЯДОК ПОЛУЧЕНИЯ СОГЛАСОВАНИЯ (РАЗРЕШЕНИЯ) НА ПЕРЕУСТРОЙСТВО И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКУ

12. Для получения согласования (разрешения) на переустройство и (или) перепланировку гражданин, который инициирует переустройство и (или) перепланировку, подает в местный исполнительный и распорядительный орган заявление и представляет документы, перечисленные в подпункте 1.1.21 пункта 1.1 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 "Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2010 г., № 119, 1/11590).

Для получения согласования (разрешения) на переустройство и (или) перепланировку юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, которые инициируют переустройство и (или) перепланировку, подают в местный исполнительный и распорядительный орган заявление и представляют документы, указанные в подпункте 8.1.8 пункта 8.1 единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 февраля 2012 г. № 156 "Об утверждении единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, внесении дополнения в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 февраля 2009 г. № 193 и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров Республики Беларусь" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2012 г., № 35, 5/35330).

13. При рассмотрении местным исполнительным и распорядительным органом заявления инициатор в согласованное с ним время обязан предоставить доступ в жилое и (или) нежилое помещения представителям организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, и местного

исполнительного и распорядительного органа. По результатам осмотра жилого и (или) нежилого помещений составляется акт технического осмотра жилого и (или) нежилого помещений, в котором приводятся сведения о соответствии существующей планировки техническому паспорту на жилое и (или) нежилое помещения, а также техническом состоянии конструкций и инженерного оборудования этих помещений. Акт технического осмотра жилого и (или) нежилого помещений составляется в произвольной форме, подписывается инициатором и уполномоченным должностным лицом организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, и утверждается представителем местного исполнительного и распорядительного органа.

14. На основании документов, представленных инициатором, и актов технического осмотра жилого и (или) нежилого помещений местный исполнительный и распорядительный орган не позднее одного месяца со дня подачи заявления принимает решение о согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки либо об отказе в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки с указанием мотива отказа и сообщает об этом инициатору.

В согласовании (разрешении) должны быть указаны:

инициатор;

виды работ по переустройству и (или) перепланировке;

дата окончания и приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке;

условия хранения строительных материалов и порядок вывоза их отходов;

иные требования, предусмотренные техническими нормативными правовыми актами, с учетом конкретного переустройства и (или) перепланировки.

15. Основаниями для отказа в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки являются:

представление инициатором документов, в которых содержатся недостоверные сведения;

запрещение переустройства и (или) перепланировки в соответствии с пунктом 4 настоящего Положения;

возникновение угрозы обрушения конструкций жилого и (или) нежилого помещений в результате их переустройства и (или) перепланировки.

16. Отказ в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки может быть обжалован инициатором в вышестоящий орган и (или) в суд.

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.

Согласование, а также при необходимости проведение государственной экспертизы проекта разработчик проектной документации осуществляет в установленном порядке.

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 многоквартирных жилых домах высотой до двух этажей (до 10 метров) самим инициатором;

выполняются в многоквартирных жилых домах, а также блокированных и многоквартирных жилых домах высотой более двух этажей (более 10 метров) только по договорам строительного подряда с юридическими или физическими лицами, в том числе 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 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.

22. Завершение работ по переустройству и (или) перепланировке подтверждается актом приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого и (или) нежилого помещений по форме, утверждаемой Министерством архитектуры и строительства.

Приемочная комиссия и ее председатель назначаются местным исполнительным и распорядительным органом 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 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:

согласование (разрешение) местного исполнительного и распорядительного органа;

разработанный и согласованный в установленном порядке проект*;

план-схема или перечень (описание) работ по переустройству и (или) перепланировке;

договор строительного подряда*;

договор на осуществление технического надзора*;

акты на скрытые работы*;

ведомость технических характеристик на изолированное помещение, составленная по заявлению инициатора организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по результатам проверки характеристик помещения при выполнении его перепланировки.

24. Акт приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого и (или) нежилого помещений подписывается всеми членами приемочной комиссии, указанной в пункте 22 настоящего Положения. Этот акт составляется в пяти (четырёх) экземплярах, два из которых представляются в местный исполнительный и распорядительный орган, два – инициатору и один – подрядчику (в случае его наличия).

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 и (или) нежилого помещений.

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.

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

ГЛАВА 4

САМОВОЛЬНЫЕ ПЕРЕУСТРОЙСТВО И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКА

27. Самовольные переустройство и (или) перепланировка запрещены.

28. Гражданин, юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществившие самовольные переустройство и (или) перепланировку, обязаны получить согласование (разрешение) местного исполнительного и распорядительного органа таких переустройства и (или) перепланировки в порядке, установленном настоящим Положением.

Согласование (разрешение) самовольных переустройства и (или) перепланировки может быть получено в случае, если переустройство и (или) перепланировка не влияют на безопасность эксплуатируемого здания и выполнены в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов. Подтверждение соответствия оформляется в виде технического заключения по результатам общего или при необходимости детального обследования строительных конструкций и инженерных систем, проведенного в установленном порядке в соответствии с техническими нормативными правовыми актами юридическим или физическим лицом, в том числе индивидуальным предпринимателем, имеющим право на осуществление данного вида деятельности в соответствии с законодательством.

Такие обследования проводятся по заказу и за счет средств гражданина, юридического лица или индивидуального предпринимателя, осуществивших самовольные переустройство и (или) перепланировку.

29. В случае отказа местного исполнительного и распорядительного органа в согласовании (разрешении) самовольных переустройства и (или) перепланировки жилое и (или) нежилое помещения в срок, установленный местным исполнительным и распорядительным органом, приводятся в прежнее состояние лицом, осуществившим самовольные переустройство и (или) перепланировку, или за его счет по решению местного исполнительного и распорядительного органа.

Восстановительные работы по приведению жилого и (или) нежилого помещений в прежнее, до проведения самовольных переустройства и (или) перепланировки, состояние производятся в соответствии с порядком производства и приемки работ по переустройству и (или) перепланировке, установленным настоящим Положением.

30. Гражданин, юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществившие самовольные переустройство и (или) перепланировку, несут ответственность в соответствии с законодательными актами.