

УТВЕРЖДЕНО

Постановление Совета Министров
Республики Беларусь
16.05.2013 № 384

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке реконструкции многоквартирных,
блокированных и многоквартирных жилых домов

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящим Положением определяется порядок реконструкции многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов, в том числе жилого и (или) нежилого помещений в их составе, а также нежилых капитальных построек на придомовой территории, выполняемой по инициативе застройщика.

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

застройщик – 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 реконструкцию многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов, жилого и (или) нежилого помещений в их составе, а также нежилых капитальных построек на придомовой территории;

нежилые капитальные постройки на придомовой территории (далее – нежилые постройки) – строения и сооружения при многоквартирном, блокированном, многоквартирном жилом доме, пространственно отделенные от объема этого дома и предназначенные для хозяйственно-бытовых нужд проживающих;

реконструкция многоквартирного, блокированного, многоквартирного жилого дома, жилого и (или) нежилого помещений в его составе, а также нежилых построек (далее – реконструкция) – совокупность работ и мероприятий, направленных на использование по новому назначению этого дома, помещений и нежилых построек и (или) связанных с изменением их основных технико-экономических показателей и параметров.

3. Работами по реконструкции не являются работы, отнесенные в соответствии с частью первой пункта 3 Положения об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки, утвержденного постановлением,

утверждающим настоящее Положение, к работам по переустройству и (или) перепланировке.

ГЛАВА 2

ПОРЯДОК ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА РЕКОНСТРУКЦИЮ

4. Для получения разрешения на реконструкцию гражданин, который инициирует реконструкцию, подает в районный, городской исполнительный комитет, местную администрацию района в городе (далее – местный исполнительный и распорядительный орган) заявление и представляет документы, перечисленные в подпункте 9.3.2 пункта 9.3 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 разрешения на реконструкцию юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, которые инициируют реконструкцию, подают в местный исполнительный и распорядительный орган заявление и представляют документы, указанные в пункте 3.1 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).

5. Копии документа, удостоверяющего право на земельный участок, отведенный для строительства и обслуживания многоквартирного, блокированного, многоквартирного жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартиры в блокированном жилом доме, земельно-кадастрового плана, иные документы, необходимые для принятия решения, запрашиваются в установленном порядке местным исполнительным и распорядительным органом, а также могут быть представлены застройщиком по его желанию самостоятельно.

6. Сбор исходных данных на проектирование от заинтересованных организаций осуществляется местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном в статье 22 Закона Республики Беларусь от 28 октября 2008 года "Об основах административных процедур" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., № 264, 2/1530).

7. На основании представленных застройщиком документов и иных полученных документов местный исполнительный и распорядительный орган принимает решение о разрешении реконструкции или направляет застройщику мотивированный отказ.

8. Основаниями для отказа в разрешении реконструкции являются: представление застройщиком документов, в которых содержатся недостоверные сведения;

запрещение реконструкции в соответствии с законодательством; возникновение угрозы обрушения конструкций многоквартирного, блокированного, многоквартирного жилого дома (далее, если не предусмотрено иное, – жилой дом), жилого и (или) нежилого помещений в его составе, а также нежилых построек в результате реконструкции.

9. Разрешение местного исполнительного и распорядительного органа требуется для проведения работ по:

изменению назначения, количества и (или) общей площади жилых и (или) нежилых помещений жилого дома и (или) нежилых построек;

изменению строительного объема или общей площади жилого дома и (или) нежилых построек;

замене несущих конструкций (отдельных видов таких конструкций) жилого дома и (или) нежилых построек;

устройству балконов, лоджий, веранд, террас, а также пандусов для передвижения инвалидов-колясочников с первого этажа на придомовую территорию;

устройству неотапливаемых кладовых и погребов в пространстве под балконами и лоджиями первых этажей многоквартирных жилых домов без использования подвальных помещений таких домов с обустройством доступа в эти кладовые и погреба с балконов и лоджий посредством люков;

инженерному оборудованию (переоборудованию) жилого дома, жилого и (или) нежилого помещений в его составе, а также нежилых построек;

устройству (переустройству) наружных сетей, кроме магистральных.

При необходимости местный исполнительный и распорядительный орган для реконструкции предоставляет земельный участок.

10. Отказ местного исполнительного и распорядительного органа в выдаче разрешения на реконструкцию может быть обжалован застройщиком в вышестоящий орган и (или) в суд.

ГЛАВА 3 ПОРЯДОК ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ ПО РЕКОНСТРУКЦИИ И ПРИЕМКИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

11. Реконструкция осуществляется на основании решения местного исполнительного и распорядительного органа о разрешении реконструкции и проектной документации на реконструкцию (далее – проект реконструкции).

Проект реконструкции разрабатывается по заказу и за счет средств застройщика по договорам подряда на выполнение проектных работ с разработчиком проектной документации.

Основанием для размещения заказа на разработку проекта реконструкции является разрешение местного исполнительного и распорядительного органа, а также комплект исходных данных на проектирование от заинтересованных организаций.

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

12. Реконструкция:

может осуществляться самим застройщиком при реконструкции блокированных и многоквартирных жилых домов высотой до двух этажей (до 10 метров), жилого и (или) нежилого помещений в их составе, а также нежилых построек, за исключением работ по их инженерному оборудованию;

осуществляется только по договорам строительного подряда с юридическими или физическими лицами, в том числе индивидуальными предпринимателями, имеющими право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, при реконструкции многоквартирных жилых домов, а также блокированных и многоквартирных жилых домов высотой более двух этажей (более 10 метров), жилого и (или) нежилого помещений в их составе, по инженерному оборудованию многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов, жилого и (или) нежилого помещений в их составе и нежилых построек.

13. В случаях и порядке, предусмотренных законодательством, до начала производства строительно-монтажных работ по реконструкции должны быть получены соответствующие разрешения.

14. Застройщик обеспечивает осуществление технического надзора за производством работ по реконструкции, предусмотренных проектом реконструкции, в соответствии с законодательством.

15. При реконструкции многоквартирных и блокированных жилых домов, жилого и (или) нежилого помещений в их составе, а также

нежилых капитальных построек на придомовой территории этих домов запрещается:

производить в выходные и праздничные дни строительно-монтажные работы, 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.

16. В случаях повреждения подрядчиком или застройщиком в процессе производства строительно-монтажных работ инженерных систем, появления деформаций, трещин и других изменений в несущих и ограждающих конструкциях жилого дома, жилого и (или) нежилого помещений в его составе, а также нежилых построек такие работы следует немедленно прекратить и принять меры по недопущению усиления этих повреждений, деформаций и изменений, а также информировать структурное подразделение местного исполнительного и распорядительного органа, осуществляющее государственные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории административно-территориальной единицы (далее – 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 реконструкции приостанавливаются. Подрядчик и (или) застройщик 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 реконструкции 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 проведения работ по реконструкции, запрет может быть отменен местным исполнительным и распорядительным органом.

17. Законченные реконструкцией жилые дома, жилое и (или) нежилое помещения в их составе, нежилые постройки, а также выделенные согласованным проектом реконструкции очереди реконструкции подлежат обязательной приемке в эксплуатацию приемочной комиссией, назначаемой в соответствии с законодательством.

Приемка в эксплуатацию законченного реконструкцией жилого дома, жилого и (или) нежилого помещений в его составе, нежилых построек осуществляется в установленном законодательством порядке.

18. Составление технического паспорта на соответствующее недвижимое имущество и государственная регистрация изменения или создания в результате реконструкции недвижимого имущества 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.