

ПОСТАНОВЛЕНИЕ СОВЕТА МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

3 апреля 2026 г. № 164

О переустройстве и перепланировке, установке на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций

На основании абзацев девятого и тринадцатого статьи 5 Жилищного кодекса Республики Беларусь Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить:

Положение об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки (прилагается);

Положение об условиях и порядке установки на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций (прилагается).

2. Установить, что строительно-монтажные работы:

2.1. по остеклению балконов и лоджий в многоквартирных жилых домах не являются работами по переустройству и (или) перепланировке и выполняются с учетом утвержденных 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), государственным учреждением «Администрация Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень» (далее – администрация парка) – в отношении многоквартирных жилых домов, расположенных на территории Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень», за исключением территории населенных пунктов, в том числе г. Минска и земель в границах перспективного развития г. Минска в соответствии с его генеральным планом, садоводческих товариществ, дачных кооперативов (далее – территория индустриального парка), вариантов остекления балконов и лоджий. Варианты остекления балконов и лоджий (с указанием цвета, материалов и конфигурации) размещаются в доступных для ознакомления местах и в глобальной компьютерной сети Интернет на официальных сайтах местных исполнительных и распорядительных органов.

При проведении организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, работ по ремонту фасада жилого дома, балконов и лоджий граждан, юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, по инициативе которых выполнялось остекление балконов и лоджий, при необходимости обязаны обеспечить демонтаж элементов остекления на время проведения ремонтных работ;

2.2. по замене в многоквартирных жилых домах заполнений оконных и дверных проемов, остеклению балконов и лоджий, выходящих на главные улицы и площади, перечень которых определяется местным исполнительным и распорядительным органом, администрацией парка, если такие жилые дома расположены на территории индустриального парка, не являются работами по переустройству и (или) перепланировке и выполняются с сохранением конфигурации и цвета существующих заполнений оконных и дверных проемов, остекления балконов и лоджий;

2.3. по замене заполнений оконных и дверных проемов на фасадах жилых домов, внесенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, выполняются с учетом утвержденных территориальным подразделением архитектуры и градостроительства, администрацией парка, если такие жилые дома расположены на территории индустриального парка, по согласованию с Министерством культуры вариантов заполнений оконных и дверных проемов на фасадах таких жилых домов (с указанием цвета, материалов и конфигурации).

3. Признать утратившими силу постановления Совета Министров Республики Беларусь согласно приложению.

4. Республиканским органам государственного управления, облисполкомам и Минскому горисполкому привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим постановлением и принять иные меры по его реализации.

5. Настоящее постановление вступает в силу в следующем порядке:

пункты 1–3 – через три месяца после официального опубликования настоящего постановления;

иные положения настоящего постановления – после его официального опубликования.

Премьер-министр Республики Беларусь

А.Турчин

Приложение
к постановлению
Совета Министров
Республики Беларусь
03.04.2026 № 164

ПЕРЕЧЕНЬ

утративших силу постановлений Совета Министров Республики Беларусь

1. Постановление 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».

2. Подпункт 2.4 пункта 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 29 августа 2013 г. № 764 «О совершении местными исполнительными и распорядительными органами, государственным учреждением «Администрация Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень» административных процедур».

3. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 9 марта 2015 г. № 180 «О внесении дополнений и изменений в постановления Совета Министров Республики Беларусь от 17 февраля 2012 г. № 156 и от 16 мая 2013 г. № 384».

4. Подпункт 1.3 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 22 мая 2017 г. № 377 «О внесении изменений и дополнений в некоторые постановления Совета Министров Республики Беларусь».

5. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 28 июня 2018 г. № 506 «О внесении изменений и дополнений в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 16 мая 2013 г. № 384».

6. Подпункт 1.32 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 2 июля 2020 г. № 391 «Об изменении постановлений Совета Министров Республики Беларусь».

7. Пункт 10 приложения к постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 17 сентября 2021 г. № 537 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 11 июня 2021 г. № 215».

8. Пункт 57 приложения 2 к постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 25 марта 2022 г. № 175 «Об изменении постановлений Совета Министров Республики Беларусь по вопросам осуществления административных процедур в отношении субъектов хозяйствования».

9. Подпункт 1.5 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 11 ноября 2022 г. № 770 «Об изменении постановлений Совета Министров Республики Беларусь».

10. Подпункт 1.17 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 27 февраля 2023 г. № 155 «Об изменении постановлений Совета Министров Республики Беларусь».

11. Подпункт 1.28 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 23 августа 2024 г. № 619 «Об изменении постановлений Совета Министров Республики Беларусь».

12. Пункт 11 приложения 2 к постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 15 мая 2025 г. № 266 «О совершенствовании архитектурной, градостроительной и строительной деятельности».

УТВЕРЖДЕНО

Постановление
Совета Министров
Республики Беларусь
03.04.2026 № 164

ПОЛОЖЕНИЕ

об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящим Положением определяются условия и порядок переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, нежилого помещения в жилом доме.

2. Для целей настоящего Положения используются термины и их определения в значениях, установленных в статье 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь.

Под инициатором переустройства и (или) перепланировки (далее – инициатор) понимается 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.

3. К работам по переустройству и (или) перепланировке относятся:
замена или перенос систем газоснабжения, центрального отопления;
устройство гидро-, паро-, звукоизоляции;
изменение площади, количества жилых комнат и подсобных помещений в квартире за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;
изменение площади и количества помещений в изолированных нежилых помещениях за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;
устройство, увеличение проемов в несущих стенах и перегородках.
Иные работы не являются работами по переустройству и (или) перепланировке.

4. Запрещаются переустройство и (или) перепланировка:
с нарушением строительных, противопожарных, санитарно-эпидемиологических требований, законодательства о культуре, 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 инженерных систем, а также нарушение и ухудшение параметров работы инженерно-технического оборудования дома или отдельных помещений;

вентиляционных и дымовых шахт и каналов;
балконов и лоджий в отопляемые 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 признан не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и не подлежит восстановлению.

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

6. Согласование (разрешение) местного исполнительного и распорядительного органа, администрации парка на территории индустриального парка, а также получение технических условий и разработка проекта на переустройство и (или) перепланировку (далее – проект) требуются для замены или переноса систем газоснабжения, центрального отопления.

7. Согласование (разрешение) местного исполнительного и распорядительного органа, администрации парка на территории индустриального парка без разработки проекта требуется для проведения следующих работ по переустройству и (или) перепланировке:

устройство гидро-, паро-, звукоизоляции;
изменение площади, количества жилых комнат и подсобных помещений в квартире за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;
изменение площади и количества помещений в изолированных нежилых помещениях за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;
устройство, увеличение проемов в несущих стенах и перегородках.

ГЛАВА 2

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

8. 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.

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, администрацию парка на территории индустриального парка заявление и представляют следующие документы:

технический паспорт (для собственника помещения) – в случае его оформления до 1 января 2023 г.;

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

письменное согласие собственника на переустройство и (или) перепланировку помещения (в случае, если помещение предоставлено по договору аренды, безвозмездного пользования);

письменное согласие всех участников общей долевой собственности на помещение, переустройство и (или) перепланировка которого инициируются, или документ, подтверждающий право заявителя на проведение переустройства и (или) перепланировки без согласия таких лиц, – в случае, если помещение находится в общей долевой собственности двух или более лиц;

согласие организации застройщиков в жилых домах этой организации (представляется членом организации застройщиков, не являющимся собственником помещения).

Заинтересованным лицом могут представляться иные документы, предусмотренные в части первой пункта 2 статьи 15 Закона Республики Беларусь от 28 октября 2008 г. № 433-З «Об основах административных процедур».

9. При рассмотрении местным исполнительным и распорядительным органом, администрацией парка на территории индустриального парка 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, энерго- и газоснабжающих организаций и местного исполнительного и распорядительного органа, администрации парка на территории индустриального парка.

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, энерго- и газоснабжающих организаций и утверждается представителем местного исполнительного и распорядительного органа, администрации парка на территории индустриального парка.

10. На основании документов, представленных инициатором, и актов технического осмотра жилого и (или) нежилого помещений местный исполнительный и распорядительный орган, администрация парка на территории индустриального парка 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 причин отказа и сообщает об этом инициатору.

В согласовании (разрешении) должны быть указаны:

- инициатор;
- виды работ по переустройству и (или) перепланировке;
- необходимость разработки проекта на работы, предусмотренные в пункте 6 настоящего Положения;
- даты 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.

11. 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.

12. Отказ в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки может быть обжалован инициатором в вышестоящий орган, а затем в суд в соответствии с законодательством.

ГЛАВА 3

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

13. Для выполнения переустройства и (или) перепланировки, требующих разработки проекта, инициатор после получения согласования (разрешения) местного исполнительного и распорядительного органа, администрации парка заключает договор подряда на выполнение проектных работ с разработчиком проекта, имеющим право на разработку проектной документации (разделов проектной документации).

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

Разработчик проекта или инициатор согласовывает проект с территориальным подразделением архитектуры и градостроительства, администрацией парка на территории индустриального парка.

Для согласования проекта гражданин, который инициирует переустройство и (или) перепланировку, подает в территориальное подразделение архитектуры и градостроительства 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 проекта 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 проект на переустройство и (или) перепланировку помещения.

14. Работы по переустройству и (или) перепланировке могут выполняться самим инициатором либо с привлечением лиц, основным видом деятельности которых является строительная деятельность (далее – подрядчик).

15. 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.

16. 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, 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 местного исполнительного и распорядительного органа, администрации парка на территории индустриального парка и организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, а также при необходимости

разработчик проекта. Указанная комиссия в течение двух рабочих дней 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.

17. 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 согласно приложению.

Приемочная комиссия и ее председатель назначаются местным исполнительным и распорядительным органом, администрацией парка на территории индустриального парка не менее чем за 30 календарных 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, энерго- и газоснабжающих организаций, местного исполнительного и распорядительного органа, администрации парка на территории индустриального парка и при необходимости разработчик проекта.

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

18. Инициатор обязан предъявить приемочной комиссии, указанной в пункте 17 настоящего Положения, следующие документы:

разработанный и согласованный в установленном порядке проект*;

акты на скрытые работы*;

ведомость технических характеристик на изолированное помещение, составленная 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.

19. Акт приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения, нежилого помещения в жилом доме подписывается всеми членами приемочной комиссии, указанной в пункте 17 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).

20. 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 заявление и представляет документы, перечисленные в подпункте 1.1.21² пункта 1.1 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан.

Решение местного исполнительного и распорядительного органа 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.

21. 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.

ГЛАВА 4

САМОВОЛЬНЫЕ ПЕРЕУСТРОЙСТВО И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКА

22. Самовольные переустройство и (или) перепланировка запрещены.

23. Гражданин, юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществившие самовольные переустройство и (или) перепланировку, обязаны получить согласование (разрешение) местного исполнительного и распорядительного органа, администрации парка на территории индустриального парка таких переустройства и (или) перепланировки.

Согласование (разрешение) самовольных переустройства и (или) перепланировки выдается в случае, если переустройство и (или) перепланировка не влияют на безопасность эксплуатируемого здания и выполнены в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов, что подтверждается техническим заключением.

Техническое заключение оформляется на основании ведомости технических характеристик на изолированное помещение по результатам общего или детального (при необходимости) обследования строительных конструкций и инженерных систем, проведенного в соответствии с техническими нормативными правовыми актами юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, имеющим право на осуществление данного вида деятельности в соответствии с законодательством. Не требуется наличие 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.

Такие обследования, а также изготовление ведомости технических характеристик на изолированное помещение проводятся по заказу и за счет средств гражданина, юридического лица или индивидуального предпринимателя, осуществивших самовольные переустройство и (или) перепланировку.

24. Для получения согласования (разрешения) самовольных переустройства и (или) перепланировки гражданин подает в местный исполнительный и распорядительный орган заявление и представляет документы, перечисленные в подпункте 1.1.21¹ пункта 1.1 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан.

Для получения согласования (разрешения) самовольных переустройства и (или) перепланировки юридическое лицо, индивидуальный предприниматель подают в местный исполнительный и распорядительный орган, администрацию парка на территории индустриального парка заявление и представляют следующие документы:

письменное согласие всех участников общей долевой собственности на помещение, переустройство и (или) перепланировка которого иницируются, или документ, подтверждающий право заявителя на проведение переустройства и (или) перепланировки без согласия таких лиц, – в случае, если помещение находится в общей долевой собственности двух или более лиц;

техническое заключение о том, что переустройство и (или) перепланировка не влияют на безопасность эксплуатируемого здания и выполнены в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов;

ведомость технических характеристик либо технический паспорт (для собственника помещения) – в случае оформления таких документов до 1 января 2023 г.;

письменное согласие собственника на переустройство и (или) перепланировку помещения (в случае, если помещение предоставлено по договору аренды, безвозмездного пользования);

согласие организации застройщиков в жилых домах этой организации (представляется членом организации застройщиков, не являющимся собственником помещения).

Заинтересованным лицом могут представляться иные документы, предусмотренные в части первой пункта 2 статьи 15 Закона Республики Беларусь «Об основах административных процедур».

25. При рассмотрении местным исполнительным и распорядительным органом, администрацией парка на территории индустриального парка заявления граждан, юридическое лицо или индивидуальный предприниматель в согласованное с ними время обязаны предоставить доступ в жилое и (или) нежилое помещения представителям организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, энерго- и газоснабжающих организаций и местного исполнительного и распорядительного органа, администрации парка на территории индустриального парка.

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 заключению, а также о техническом состоянии конструкций и инженерного оборудования этих помещений. Акт технического осмотра жилого и (или) нежилого помещений составляется в произвольной форме, подписывается гражданином, юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем и уполномоченным должностным лицом организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, энерго- и газоснабжающих организаций и утверждается представителем местного исполнительного и распорядительного органа, администрации парка на территории индустриального парка.

26. На основании документов, представленных гражданином, юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, и актов технического осмотра жилого и (или) нежилого помещений местный исполнительный и распорядительный орган, администрация парка на территории индустриального парка не позднее одного месяца со дня подачи заявления принимает решение о согласовании (разрешении) самовольных переустройства и (или) перепланировки либо об отказе в согласовании (разрешении) самовольных переустройства и (или) перепланировки с указанием оснований для отказа, установленных в пункте 11 настоящего Положения, и сообщает об этом гражданину, юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю.

Решение местного исполнительного и распорядительного органа, администрации парка на территории индустриального парка о согласовании (разрешении) самовольных переустройства и (или) перепланировки должно содержать фамилию, собственное имя,

отчество (если таковое имеется) гражданина, индивидуального предпринимателя или наименование юридического лица, осуществивших самовольные переустройство и (или) перепланировку, 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), иные сведения (при необходимости).

27. Составление технического паспорта на соответствующее недвижимое имущество и государственная регистрация изменения недвижимого имущества в результате самовольного 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.

28. В случае отказа местного исполнительного и распорядительного органа, администрации парка на территории индустриального парка в согласовании (разрешении) самовольных переустройства и (или) перепланировки жилого и (или) нежилого помещения в срок, установленный местным исполнительным и распорядительным органом, администрацией парка на территории индустриального парка, приводятся в прежнее состояние лицом, осуществившим самовольные переустройство и (или) перепланировку, или за его счет по решению местного исполнительного и распорядительного органа, администрации парка на территории индустриального парка.

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.

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

Приложение
к Положению об условиях
и порядке переустройства
и (или) перепланировки

Форма

УТВЕРЖДЕНО

Решение _____

(местный исполнительный
и распорядительный орган)

_____ 20__ г. № _____

АКТ

**приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке
жилого помещения, нежилого помещения в жилом доме**

от _____ 20__ г.

_____ (место нахождения жилого помещения)

Приемочная комиссия, назначенная _____

(наименование местного

исполнительного и распорядительного органа)

решением от _____ 20__ г. № _____, в составе:

председателя приемочной комиссии _____,

представителей:
подрядчика и (или) инициатора переустройства и (или) перепланировки (далее – инициатор) _____
(фамилия, собственное имя, _____,
отчество (если таковое имеется) _____,
разработчика проекта (при необходимости) _____,
организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или)
предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, _____,
местного исполнительного и распорядительного органа _____,
государственных органов (их структурных подразделений), иных государственных
организаций (по согласованию с этими органами, организациями) _____,
других организаций (по согласованию с этими организациями) _____

УСТАНОВИЛА:

1. Инициатором _____
(фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется))
представлены к приемке работы по переустройству и (или) перепланировке жилого
помещения, нежилого помещения в жилом доме (нужное подчеркнуть), находящегося
по адресу: _____
(наименование населенного пункта, _____,
улица (проспект и другое), номер дома (корпус), номер квартиры)

2. Работы по переустройству и (или) перепланировке выполнены на основании
решения _____
(местный исполнительный и распорядительный орган)

от _____ 20__ г.

3. Работы по переустройству и (или) перепланировке осуществлены подрядчиком,
инициатором (нужное подчеркнуть) согласно договору от _____ 20__ г.
№ _____, выполнившим (выполнившими) _____
(виды выполненных работ)

4. Проект на переустройство и (или) перепланировку разработан проектировщиком

(наименование)
выполнившим _____
(наименование документации)

5. Проект согласован _____
(местный исполнительный и распорядительный орган)
решением от _____ 20__ г. № _____

6. Работы по переустройству и (или) перепланировке выполнены в сроки:
начало работ _____ окончание работ _____
(число, месяц, год) (число, месяц, год)

7. Жилое помещение, нежилое помещение в жилом доме (нужное подчеркнуть)
после переустройства и (или) перепланировки имеет следующие характеристики:
общая площадь, кв. м _____;
жилая площадь, кв. м _____;
количество жилых комнат _____

8. При выполнении работ по переустройству и (или) перепланировке допущены
следующие отступления от проекта (другие выявленные недостатки): _____

9. Приемочной комиссии представлены следующие документы:

Указанные документы являются обязательным приложением к настоящему акту.

Решение приемочной комиссии

Предъявленные к приемке работы по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения, нежилого помещения в жилом доме по адресу:

принять в эксплуатацию, не подлежат приемке в эксплуатацию (нужное подчеркнуть).

(причины отказа в приемке в эксплуатацию, срок устранения недостатков)

Председатель приемочной комиссии

(подпись, инициалы, фамилия)

Члены приемочной комиссии:

(подпись, инициалы, фамилия)

(подпись, инициалы, фамилия)

УТВЕРЖДЕНО

Постановление
Совета Министров
Республики Беларусь
03.04.2026 № 164

ПОЛОЖЕНИЕ

об условиях и порядке установки на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций

**ГЛАВА 1
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Настоящим Положением определяются условия и порядок установки на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций.

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

индивидуальные антенны и иные конструкции – любые виды индивидуального антенного оборудования, в том числе используемого для приема телевизионных программ наземного и спутникового вещания, оборудование, применяемое для кондиционирования воздуха, и иные конструкции;

инициатор установки индивидуальных антенн и иных конструкций (далее – инициатор) – гражданин (собственник жилого и (или) нежилого помещений, наниматель жилого помещения), гражданин, являющийся членом организации застройщиков (далее – гражданин), а также юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которые иницируют установку на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций;

самовольная установка индивидуальных антенн и иных конструкций – установка на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций, за исключением конструкций для сушки белья, произведенная без согласования территориального подразделения архитектуры и градостроительства, администрации парка на территории индустриального парка.

3. Установка на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций (далее – установка индивидуальных антенн и иных конструкций), за исключением конструкций для сушки белья, производится после получения согласования территориального подразделения архитектуры и градостроительства или администрации парка в случае, если многоквартирный жилой дом расположен на территории индустриального парка.

Не требуется получение согласования территориального подразделения архитектуры и градостроительства, администрации парка на установку конструкций для сушки белья. Данные конструкции могут устанавливаться только в пределах внутреннего пространства балкона и (или) лоджии.

ГЛАВА 2

ПОРЯДОК ПОЛУЧЕНИЯ СОГЛАСОВАНИЯ НА УСТАНОВКУ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ АНТЕНН И ИНЫХ КОНСТРУКЦИЙ

4. Для получения согласования на установку индивидуальных антенн и иных конструкций гражданин, который иницирует установку индивидуальных антенн и иных конструкций, подает в территориальное подразделение архитектуры и градостроительства заявление и представляет документы, перечисленные в подпункте 1.15.1 пункта 1.15 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200.

Для получения согласования на установку индивидуальных антенн и иных конструкций юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, которые иницируют установку антенн и иных конструкций, подают в территориальное подразделение архитектуры и градостроительства, администрацию парка в случае, когда многоквартирный жилой дом расположен на территории индустриального парка, заявление и представляют технический паспорт.

Заинтересованным лицом могут представляться иные документы, предусмотренные в части первой пункта 2 статьи 15 Закона Республики Беларусь от 28 октября 2008 г. № 433-З «Об основах административных процедур».

5. На основании документов, представленных инициатором, территориальное подразделение архитектуры и градостроительства, администрация парка в случае, если многоквартирный жилой дом расположен на территории индустриального парка, согласовывает установку индивидуальных антенн и иных конструкций либо отказывает в согласовании установки индивидуальных антенн и иных конструкций с указанием мотива отказа и сообщает об этом инициатору.

Согласование (отказ в согласовании) установки индивидуальных антенн и иных конструкций составляется в двух экземплярах, один из которых направляется инициатору, второй – хранится в территориальном подразделении архитектуры и градостроительства, администрации парка в случае, если многоквартирный жилой дом расположен на территории индустриального парка.

6. Основаниями для отказа в согласовании установки индивидуальных антенн и иных конструкций являются:

представление инициатором документов и (или) сведений, не соответствующих требованиям законодательства, в том числе подложных, поддельных или недействительных документов;

снижение в результате установки индивидуальных антенн и иных конструкций пригодности многоквартирного жилого дома к эксплуатации и возникновение угрозы обрушения его конструкций;

запрещение местным исполнительным и распорядительным органом, администрацией парка в случае, если многоквартирный жилой дом расположен на территории индустриального парка, установки индивидуальных антенн и иных конструкций на фасадах многоквартирных жилых домов, внесенных в Государственный

список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, а также на фасадах многоквартирных жилых домов, выходящих на главные улицы и площади, перечень которых определяется местным исполнительным и распорядительным органом, администрацией парка в случае, если многоквартирный жилой дом расположен на территории индустриального парка.

7. Отказ территориального подразделения архитектуры и градостроительства, администрации парка в случае, если многоквартирный жилой дом расположен на территории индустриального парка, в согласовании установки индивидуальных антенн и иных конструкций может быть обжалован инициатором в вышестоящий орган, а затем в суд в соответствии с законодательством.

ГЛАВА 3

ПОРЯДОК ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ ПО УСТАНОВКЕ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ АНТЕНН И ИНЫХ КОНСТРУКЦИЙ

8. На основании полученного согласования инициатор заключает договор с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, осуществляющим монтаж индивидуальных антенн и иных конструкций.

9. В случае повреждения инженерных систем многоквартирного жилого дома, появления деформаций, трещин и других изменений в несущих и ограждающих конструкциях многоквартирного жилого дома работы по установке индивидуальных антенн и иных конструкций прекращаются и принимаются меры по недопущению усиления этих деформаций и изменений, а также незамедлительно информируется организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно-коммунальные услуги.

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

10. Инициатор обязан:

содержать установленные индивидуальные антенны и иные конструкции в технически исправном состоянии и своевременно выполнять работы по их ремонту. Неисправные индивидуальные антенны и иные конструкции подлежат демонтажу;

при обнаружении в процессе эксплуатации нарушений требований технических нормативных правовых актов, допущенных при установке индивидуальных антенн и иных конструкций, принять меры по устранению выявленных нарушений либо демонтировать эти антенны и конструкции.

11. При проведении организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, строительно-монтажных работ на крыше или фасаде многоквартирного жилого дома инициатор (при необходимости) обязан обеспечить демонтаж индивидуальных антенн и иных конструкций на время проведения ремонтных работ.

ГЛАВА 4

САМОВОЛЬНАЯ УСТАНОВКА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ АНТЕНН И ИНЫХ КОНСТРУКЦИЙ

12. Самовольная установка индивидуальных антенн и иных конструкций запрещена.

13. Гражданин, юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, осуществившие самовольную установку индивидуальных антенн и иных конструкций, обязаны получить соответствующее согласование.

Согласование самовольной установки индивидуальных антенн и иных конструкций выдается в случае, если не имеется оснований для отказа в таком согласовании, предусмотренных в пункте 6 настоящего Положения.

14. Для получения согласования самовольной установки индивидуальных антенн и иных конструкций гражданин подает в территориальное подразделение архитектуры

и градостроительства заявление и представляет документы, перечисленные в подпункте 1.15.1 пункта 1.15 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан.

Для получения согласования самовольной установки индивидуальных антенн и иных конструкций юридическое лицо, индивидуальный предприниматель подают в территориальное подразделение архитектуры и градостроительства, администрацию парка в случае, если многоквартирный жилой дом расположен на территории индустриального парка, заявление и представляют технический паспорт.

Заинтересованным лицом могут представляться иные документы, предусмотренные в части первой пункта 2 статьи 15 Закона Республики Беларусь «Об основах административных процедур».

15. На основании документов, представленных гражданином, юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем, осуществившими самовольную установку индивидуальных антенн и иных конструкций, территориальное подразделение архитектуры и градостроительства, администрация парка в случае, если многоквартирный жилой дом расположен на территории индустриального парка, не позднее 15 дней со дня подачи заявления согласовывает самовольную установку индивидуальных антенн и иных конструкций либо отказывает в таком согласовании с указанием мотива отказа.

16. При отказе территориального подразделения архитектуры и градостроительства, администрации парка в случае, если многоквартирный жилой дом расположен на территории индустриального парка, в согласовании самовольной установки индивидуальных антенн и иных конструкций в срок, установленный территориальным подразделением архитектуры и градостроительства, администрацией парка в случае, если многоквартирный жилой дом расположен на территории индустриального парка, индивидуальные антенны и иные конструкции демонтируются, крыша и фасад многоквартирного жилого дома приводятся в прежнее состояние лицом, осуществившим самовольную установку индивидуальных антенн и иных конструкций, или за его счет.

17. Гражданин, юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, осуществившие самовольную установку индивидуальных антенн и иных конструкций, несут ответственность в соответствии с законодательными актами.