

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке приемки в эксплуатацию
объектов строительства

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящим Положением, разработанным в соответствии с Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 года "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2004 г., № 109, 2/1049), определяется порядок приемки в эксплуатацию законченных возведением, реконструкцией, реставрацией, капитальным ремонтом, благоустройством (далее – строительство) и подготовленных к эксплуатации (в том числе выпуску продукции, производству работ, оказанию услуг) объектов строительства, в том числе очередей строительства, пусковых комплексов (далее, если не предусмотрено иное, – объекты).

Действие настоящего Положения не распространяется на садовые домики, хозяйственные строения и сооружения, необходимые для ведения коллективного садоводства на земельных участках, предоставленных членам садоводческого товарищества в этих целях.

Приемка в эксплуатацию оптоволоконных линий связи (за исключением расположенных внутри капитальных строений (зданий, сооружений)) осуществляется в порядке, установленном законодательством.

2. В настоящем Положении используются термины в значениях, определенных в статье 1 Закона Республики Беларусь "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь".

3. Объекты независимо от источников финансирования подлежат приемке в эксплуатацию приемочными комиссиями в соответствии с настоящим Положением.

4. Приемка в эксплуатацию выделенных в проектной документации очередей строительства, пусковых комплексов осуществляется в порядке, предусмотренном для приемки объекта в целом, с составлением отдельных актов приемки на каждые принимаемые в эксплуатацию очередь строительства, пусковой комплекс.

5. При приемке в эксплуатацию объект оценивается приемочной комиссией по следующим критериям качества:

соответствие объекта утвержденной проектной и разрешительной документации;

соответствие выполненных на объекте строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ (далее – строительно-монтажные работы), примененных материалов и изделий требованиям технических нормативных правовых актов;

соответствие исполнительной документации выполненным строительно-монтажным работам и требованиям технических нормативных правовых актов;

достижение предусмотренных проектной документацией технико-экономических показателей;

соответствие объекта требованиям нормативных правовых актов в части обеспечения безопасности для жизни и здоровья граждан, эксплуатационной надежности;

готовность инженерной инфраструктуры обеспечивать подачу и отведение ресурсов в объемах, предусмотренных проектной документацией.

При приемке в эксплуатацию выделенных в проектной документации очередей строительства, пусковых комплексов (в том числе в многосекционных жилых домах) приемочной комиссией оценивается помимо соответствия их указанным в части первой настоящего пункта критериям качества выполнение одновременно следующих условий:

возможность изолированно, полноценно и безопасно осуществлять эксплуатацию принимаемых в эксплуатацию очереди строительства, пускового комплекса, а также обеспечивать теплотехнический режим в примыкающих к принимаемым в эксплуатацию очереди строительства, пусковому комплексу помещениях;

доступность общих узлов инженерного оборудования для их обслуживания в процессе эксплуатации очереди строительства, пускового комплекса;

возможность обеспечения подъезда автомобилей специального назначения и аварийных служб к принимаемым в эксплуатацию очереди строительства, пусковому комплексу.

Приемка в эксплуатацию объектов, в том числе очередей строительства, пусковых комплексов, не соответствующих названным в части первой настоящего пункта критериям качества, и (или) при невыполнении названных в части второй настоящего пункта условий запрещается.

При необходимости приемочные комиссии проводят контрольные измерения, назначают контрольные опробования, испытания и проверки.

6. Приемка в эксплуатацию объектов оформляется актом приемки объекта в эксплуатацию по формам, утверждаемым Министерством архитектуры и строительства.

Акт приемки объекта в эксплуатацию подписывается всеми членами приемочной комиссии. Отказ члена приемочной комиссии от подписания акта должен быть оформлен письменно не позднее даты окончания работы приемочной комиссии с обоснованием причин отказа.

7. По окончании работы приемочной комиссии ее председатель представляет акт приемки объекта в эксплуатацию лицу (в орган), назначившему приемочную комиссию, для его утверждения или мотивированное заключение о неготовности объекта к эксплуатации.

Акт приемки объекта в эксплуатацию утверждается решением (приказом, постановлением, распоряжением) лица (органа), назначившего приемочную комиссию, в течение 15 дней со дня его подписания членами комиссии (с учетом необходимости соблюдения сроков, установленных в пункте 29 и части первой пункта 32 настоящего Положения).

Утверждение акта приемки объекта в эксплуатацию не допускается при отсутствии в данном акте подписи хотя бы одного члена приемочной комиссии и письменного отказа члена приемочной комиссии от его подписания.

8. Датой приемки в эксплуатацию объекта считается дата утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию.

Объекты, по которым сроки утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию истекли, считаются непринятыми, и по ним приемочные комиссии назначаются повторно.

9. Со дня утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию полномочия приемочной комиссии прекращаются.

Вся документация по приемке в эксплуатацию объекта хранится у заказчика (застройщика), а в случае передачи объекта на баланс эксплуатирующей организации – в эксплуатирующей организации. Срок хранения – постоянно.

10. В случае нарушения порядка приемки объекта в эксплуатацию председатель, члены приемочной комиссии несут ответственность в соответствии с законодательством.

Эксплуатация или передача в эксплуатацию объекта без его приемки в эксплуатацию в установленном порядке либо с нарушением этого порядка влекут ответственность в соответствии с законодательством.

ГЛАВА 2 ПОРЯДОК ПРИЕМКИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТОВ

11. Настоящей главой устанавливается порядок приемки в эксплуатацию объектов, за исключением финансируемых физическими лицами многоквартирных жилых домов, квартир в блокированных жилых домах, нежилых капитальных построек на придомовой территории, дач и гаражей.

12. Организация приемки в эксплуатацию объекта возлагается на застройщика (в случае заключения договора строительного подряда – на заказчика) и производится за его счет, если иное не предусмотрено договором строительного подряда.

13. Жилые дома, проектной документацией на которые предусмотрено наличие встроенных и пристроенных помещений для предприятий и учреждений торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения и нужд непромышленного характера (далее – встроенные и пристроенные помещения), принимаются в эксплуатацию после выполнения всех строительно-монтажных работ, включая работы во встроенных и пристроенных помещениях.

Допускается приемка в эксплуатацию жилых домов, указанных в части первой настоящего пункта, без завершения строительно-монтажных работ во встроенных и пристроенных помещениях при соблюдении следующих условий:

строительство встроенных и пристроенных помещений выделено проектной документацией в отдельную очередь строительства или пусковой комплекс;

в полном объеме обеспечено возведение несущих и ограждающих конструкций встроенных и пристроенных помещений, а также проектное сопротивление теплопередаче наружных ограждающих конструкций в местах примыкания конструкций жилого дома;

обеспечены безопасные условия эксплуатации жилой части дома.

Встроенные и пристроенные помещения в таких случаях принимаются в эксплуатацию по отдельному акту приемки объекта в эксплуатацию и в порядке, установленном настоящим Положением.

14. До ввода жилого дома в эксплуатацию должны быть полностью завершены все предусмотренные проектной документацией работы по внутренней отделке помещений. Также должны быть выполнены в полном объеме работы в помещениях общего пользования и по инженерному обеспечению объекта.

Жилые дома (за исключением общежитий, жилых помещений социального пользования, строящихся (реконструируемых) сельскохозяйственными организациями жилых домов (квартир), реконструируемых этими организациями объектов под жилые помещения, предоставляемых в дальнейшем работникам этих организаций и организаций социально-культурной сферы на условиях договора найма служебного жилого помещения) могут приниматься в эксплуатацию без выполнения в полном объеме подготовительных работ под отделку стен и потолков (кроме штукатурки), работ по внутренней отделке помещений (оклейка обоями, окраска, облицовка), без встроенной мебели, покрытия полов, установки дверных блоков в межкомнатных перегородках, сантехнических приборов и оборудования (кроме унитазов, приборов учета воды и газа),

электрических плит, а жилые дома в сельской местности – кроме того, без выполнения работ по устройству нежилых капитальных построек на придомовой территории, благоустройству после внесения соответствующих изменений в проектно-сметную документацию.

При финансировании физическими лицами жилых помещений в жилых домах их приемка в эксплуатацию без выполнения работ, перечисленных в части второй настоящего пункта, допускается только при наличии письменного отказа этих физических лиц от выполнения таких работ.

15. В случае заключения договора строительного подряда подрядчик в письменной форме уведомляет заказчика о дате завершения строительства объекта в сроки, позволяющие заказчику своевременно назначить приемочную комиссию, а также сообщить данные о представителях подрядчика, участвующих в работе комиссии.

Заказчик, получивший уведомление подрядчика о дате готовности к сдаче объекта, обязан в течение 20 календарных дней приступить к его приемке в эксплуатацию в установленном порядке.

16. Приемочные комиссии назначаются заказчиком, застройщиком либо уполномоченной ими организацией путем принятия соответствующего решения (приказа, постановления, распоряжения), в котором указываются состав приемочной комиссии, ее председатель, назначаемый из числа ее членов, устанавливаются даты начала и окончания работы комиссии.

17. Приемочные комиссии назначаются не позднее 30 дней до начала приемки в эксплуатацию объекта, а по объектам, нормативные сроки продолжительности строительства которых составляют менее 30 дней, – не менее чем за 15 дней.

18. В состав приемочных комиссий по приемке в эксплуатацию объектов включаются представители застройщика (заказчика и подрядчика – в случае заключения договора строительного подряда), разработчика проектной документации, эксплуатационной организации при ее наличии, местного исполнительного и распорядительного органа, органа государственного пожарного надзора.

В состав приемочной комиссии могут быть включены представители других государственных органов, иных организаций по согласованию с этими органами, организациями.

При приемке в эксплуатацию многоквартирных жилых домов организаций застройщиков, товариществ собственников в состав приемочной комиссии включаются председатели правлений указанных организаций (с их согласия).

19. Застройщик (заказчик и подрядчик – в случае заключения договора строительного подряда) представляет приемочной комиссии необходимые для работы комиссии документы по перечню, определяемому Министерством архитектуры и строительства.

20. Соответствие принимаемых в эксплуатацию объектов проектной документации, требованиям безопасности и эксплуатационной надежности

должно подтверждаться заключениями государственных органов (их структурных подразделений), иных государственных организаций согласно приложению (далее, если не указано иное, – органы государственного надзора), выдаваемыми в пределах их компетенции в соответствии с законодательством. При этом органы государственного строительного надзора выдают свое заключение с учетом наличия заключений по данному объекту других органов государственного надзора.

21. Заказчик, застройщик либо уполномоченная ими организация до начала работы приемочной комиссии представляют в органы государственного надзора заявление, а также другие предусмотренные законодательством документы.

22. Органы государственного надзора в срок не более 15 дней со дня подачи заявления, если иной срок не установлен законодательством, выдают положительное заключение по объекту или мотивированный отказ.

Приемка в эксплуатацию объекта без наличия положительных заключений всех органов государственного надзора, которые должны выдавать их по данному объекту, не допускается.

Заключения органов государственного надзора прилагаются к акту приемки объекта в эксплуатацию и являются его неотъемлемой частью.

23. При приемке в эксплуатацию объекта в период года, неблагоприятный для выполнения отдельных видов работ, с согласия заказчика разрешается перенос сроков их выполнения на ближайший благоприятный период года, если это не препятствует нормальной эксплуатации объекта. Перечень, объемы, стоимость и сроки проведения этих видов работ устанавливаются заказчиком, застройщиком либо уполномоченной ими организацией по согласованию с разработчиком проектной документации, а также органами государственного надзора, выдающими заключения по данному объекту, и отражаются в акте приемки объекта в эксплуатацию.

Приемка в эксплуатацию перенесенных на благоприятный период года работ производится после их выполнения в порядке, установленном настоящим Положением.

ГЛАВА 3

ПОРЯДОК ПРИЕМКИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ФИНАНСИРУЕМЫХ ФИЗИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ ОДНОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ, КВАРТИР В БЛОКИРОВАННЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ, НЕЖИЛЫХ КАПИТАЛЬНЫХ ПОСТРОЕК НА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

24. При приемке в эксплуатацию финансируемых физическими лицами многоквартирных жилых домов, квартир в блокированных жилых домах, нежилых капитальных построек на придомовой территории

приемочные комиссии назначаются местными исполнительными и распорядительными органами.

В состав приемочных комиссий включаются представители застройщика (заказчика и подрядчика – в случае заключения договора строительного подряда), местных исполнительных и распорядительных органов, государственных органов и учреждений, осуществляющих государственный санитарный надзор, органов государственного пожарного надзора и территориальных органов Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды.

25. Местные исполнительные и распорядительные органы могут создавать постоянно действующие приемочные комиссии.

26. Финансируемые физическими лицами многоквартирные жилые дома, квартиры в блокированных жилых домах могут приниматься в эксплуатацию без выполнения отдельных видов работ, в том числе по внутренней и наружной отделке, а в сельской местности – кроме того, без выполнения работ по устройству нежилых капитальных построек на придомовой территории, благоустройству, если это соответствует проектной документации и не препятствует эксплуатации объекта, функционированию инженерной инфраструктуры. При этом должны быть выполнены в полном объеме предусмотренные проектной документацией работы по инженерному обеспечению объекта (включая установку индивидуальных приборов учета).

27. Для получения утвержденного местными исполнительными и распорядительными органами акта приемки объекта в эксплуатацию физические лица, финансирующие многоквартирные жилые дома, квартиры в блокированных жилых домах, нежилые капитальные постройки на придомовой территории, подают в названные органы заявление с приложением документов, указанных в подпункте 9.3.4 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).

28. Если при строительстве финансируемых физическими лицами многоквартирных жилых домов, квартир в блокированных жилых домах, нежилых капитальных построек на придомовой территории требовалось получение разрешения на производство строительно-монтажных работ, соответствие таких объектов проектной документации, требованиям безопасности и эксплуатационной надежности должно подтверждаться соответствующим заключением органа государственного строительного надзора, являющимся обязательным приложением к акту приемки объекта в эксплуатацию.

29. Местные исполнительные и распорядительные органы осуществляют выдачу утвержденного акта приемки объекта в эксплуатацию на безвозмездной основе не позднее 15 дней со дня подачи заявления, а в случае запроса документов и (или) сведений от других государственных органов, иных организаций – в течение одного месяца со дня подачи заявления.

ГЛАВА 4 ПОРЯДОК ПРИЕМКИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ДАЧ И ГАРАЖЕЙ

30. При приемке в эксплуатацию дач и гаражей приемочные комиссии назначаются органами управления дачных, гаражных кооперативов в соответствии с компетенцией, определяемой уставами дачных, гаражных кооперативов.

В состав приемочных комиссий включаются представители застройщика (заказчика и подрядчика – в случае заключения договора строительного подряда), органа управления дачного, гаражного кооператива, местных исполнительных и распорядительных органов, государственных органов и учреждений, осуществляющих государственный санитарный надзор.

31. Для получения утвержденного органом управления дачного кооператива акта приемки объекта в эксплуатацию лица, финансирующие строительство дач, подают в указанный орган заявление, документ о предоставлении земельного участка для дачного строительства и утвержденную проектную документацию.

Для получения утвержденного органом управления гаражного кооператива акта приемки объекта в эксплуатацию лица, финансирующие строительство гаража, подают в указанный орган заявление.

32. Орган управления дачного, гаражного кооператива обеспечивает приемку в эксплуатацию и осуществляет выдачу утвержденного акта приемки в эксплуатацию дачи, гаража на безвозмездной основе в течение 15 дней, а в случае запроса документов и (или) сведений от других государственных органов, иных организаций – в течение одного месяца со дня подачи заявления.

Если при строительстве дач, гаражей было выдано разрешение на производство строительно-монтажных работ, соответствие таких объектов проектной документации, требованиям безопасности и эксплуатационной надежности должно подтверждаться соответствующим заключением органа государственного строительного надзора, являющимся обязательным приложением к акту приемки объекта в эксплуатацию.

33. Приемка в эксплуатацию дач допускается без выполнения отдельных видов работ, указанных в пункте 26 настоящего Положения.

ГЛАВА 5 ОСОБЕННОСТИ ПРИЕМКИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

34. Объекты производственной инфраструктуры подлежат приемке в эксплуатацию в порядке, определенном в главах 1 и 2 настоящего Положения, с учетом особенностей, изложенных в настоящей главе.

35. Объекты производственной инфраструктуры допускаются к приемке в эксплуатацию только после подтверждения рабочей комиссией по приемке оборудования (далее – рабочая комиссия) готовности смонтированного оборудования к эксплуатации, выпуску продукции (выполнению работ, оказанию услуг) в соответствии с проектной документацией.

36. Рабочая комиссия назначается застройщиком, заказчиком либо уполномоченной ими организацией. В состав рабочей комиссии включаются представители застройщика (заказчика и подрядчиков, в том числе осуществивших монтажные и пусконаладочные работы, – в случае заключения договоров строительного подряда), разработчика проектной документации, эксплуатационной организации при ее наличии, а при необходимости – и представители поставщика (изготовителя) оборудования. Кроме того, в состав рабочей комиссии по согласованию с другими организациями и органами государственного надзора могут быть включены их представители.

37. До приемки рабочей комиссией оборудования застройщиком (подрядчиком – в случае заключения договора строительного подряда) должны быть проведены индивидуальные испытания отдельных установленных на объекте машин, механизмов и агрегатов. Порядок их проведения должен соответствовать требованиям технических нормативных правовых актов.

38. Решение рабочей комиссии оформляется актом приемки оборудования после комплексного опробования по форме, утверждаемой Министерством архитектуры и строительства.

39. При приемке в эксплуатацию объекта производственной инфраструктуры приемочной комиссией также оцениваются:

результаты индивидуальных испытаний и комплексного опробования оборудования;

подготовленность объекта к эксплуатации и выпуску продукции (выполнению работ, оказанию услуг) в объемах, соответствующих нормам освоения проектных мощностей в начальный период эксплуатации;

наличие мероприятий по обеспечению на объекте условий труда в соответствии с требованиями взрыво- и пожаробезопасности, производственной санитарии, охраны окружающей среды;

выполнение других требований технических нормативных правовых актов.