# РАЗДЕЛ ВТОРОЙ

## ЗАКОНЫ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

5 июля 2004 г. № 300-З

**2/1049**
*(13.07.2004)*

## Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь

*Принят Палатой представителей 8 июня 2004 года*
*Одобрен Советом Республики 16 июня 2004 года*

### ГЛАВА 1
### ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**Статья 1. Основные термины и их определения, используемые в настоящем Законе**

В настоящем Законе используются следующие основные термины и их определения:

архитектурная деятельность – профессиональная деятельность по созданию архитектурного проекта, организации, координации подготовки и разработке проектной документации на строительство, включая авторский надзор за строительством;

архитектурный проект – система взаимоувязанных проектных документов, разработанных на основе утвержденной градостроительной документации и обеспечивающих представление о размещении, физических параметрах и художественно-эстетических качествах объекта строительства;

государственный градостроительный кадастр Республики Беларусь (далее – градостроительный кадастр) – многоцелевая геоинформационная система, содержащая сведения, необходимые для осуществления архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

градостроительная деятельность – деятельность по градостроительному планированию, размещению объектов строительства и застройке территорий, осуществляемая с учетом историко-культурных, природных, экологических и иных особенностей территорий;

градостроительное планирование – подготовка и утверждение государственных и отраслевых программ в области архитектуры и градостроительства, градостроительных проектов, планов зонирования территорий;

градостроительный проект (градостроительная документация) – система взаимоувязанных проектных документов градостроительного планирования, определяющая направления и условия градостроительного развития и использования межселенных территорий, населенных пунктов и их частей;

градостроительный регламент (регламент градостроительного развития и использования территорий) – установленные градостроительной документацией и (или) зарегистрированные в градостроительном кадастре требования к застройке и использованию объектов архитектурной и градостроительной деятельности;

заказчик в строительной деятельности (далее – заказчик) – инвестор или уполномоченное им лицо, привлекающие подрядчика в строительной деятельности для реализации инвестиционного проекта и (или) выполнения других работ в рамках строительной деятельности на основании заключенного договора;

застройщик в строительной деятельности (далее – застройщик) – инвестор или уполномоченное им лицо, выполняющие функции по реализации инвестиционного проекта до заключения договора с подрядчиком либо осуществляющие реализацию инвестиционного проекта собственными силами или его финансирование;

зонирование территорий – выделение при градостроительном планировании территориальных зон определенного функционального назначения с установлением регламентов градостроительного развития и использования территорий;

инженер (инженерная организация) – физическое или юридическое лицо, привлекаемое заказчиком по договору об оказании инженерных услуг в порядке, установленном законодательством, для выполнения части функций заказчика по реализации инвестиционного проекта, в том числе по контролю и техническому надзору за строительством, а также для оказания услуг по инженерно-техническому сопровождению инвестиционного проекта и принятия от его имени решений во взаимоотношениях с подрядчиком;

красные линии – условные линии, предусмотренные градостроительной документацией для отделения территорий улиц, дорог и площадей от территорий, предназначенных под застройку или для иного использования;

линии регулирования застройки – условные линии, предусмотренные градостроительной документацией, в пределах которых должно осуществляться размещение зданий и сооружений;

межселенные территории – территории за пределами границ (черты) населенных пунктов;

подрядчик в строительной деятельности (далее – подрядчик) – физическое или юридическое лицо, имеющее право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и (или) заключившее договор с заказчиком, застройщиком в целях осуществления этой деятельности;

система расселения – естественно складывающаяся или целенаправленно формируемая сеть населенных пунктов, объединенная в единое целое на основе оптимизации пространственных, экономических, социальных и иных связей;

социальная, производственная, транспортная, инженерная инфраструктура – комплекс зданий, сооружений, коммуникаций, обеспечивающих функционирование населенных пунктов и межселенных территорий;

среда обитания – сформировавшееся и целенаправленно изменяемое в результате архитектурной, градостроительной, строительной и иной деятельности пространство жизнедеятельности человека, элементами которого являются природные объекты, объекты материальной и духовной культуры, населенные пункты и межселенные территории с объектами социальной, производственной, транспортной, инженерной и иной инфраструктуры;

строительная деятельность (строительство) – деятельность по подготовке разрешительной и проектной документации на строительство, выполнению строительных работ, включая земляные работы и возведение, конструктивные изменения, реставрационные работы, капитальный и текущий ремонт, снос зданий и сооружений, монтаж и демонтаж зданий и конструкций, а также сооружение сборных элементов на строительной площадке, за исключением деятельности, осуществляемой в военных целях;

строительный проект – система взаимоувязанных проектных документов, разработанных на основе градостроительного и архитектурного проектов и обеспечивающих непосредственную реализацию инвестиций в строительство;

территория в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (далее – территория) – ограниченное пространство, обладающее одним или несколькими элементами среды обитания и предназначенное для осуществления архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

**Статья 2. Права и обязанности государственных органов, организаций, физических лиц, осуществляющих архитектурную, градостроительную и строительную деятельность**

1. Государственные органы, организации, физические лица, осуществляющие архитектурную, градостроительную и строительную деятельность, если иное не установлено в соответствии с законодательными актами, имеют право:

запрашивать и получать в государственных органах, в том числе в органах управления архитектурной, градостроительной и строительной деятельностью местных исполнительных и распорядительных органов (далее – территориальные органы архитектуры и градостроительства), информацию (сведения, данные, документы), необходимую для осуществления указанной деятельности;

участвовать в обсуждении и принятии решений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

осуществлять разработку градостроительных проектов и проектной документации на строительство;

выполнять функции инвестора, заказчика, застройщика, инженера (инженерной организации), подрядчика, являться их представителями;

представлять интересы заказчика, застройщика и по их поручению оказывать содействие в организации и (или) проведении торгов (тендеров) на заключение договоров;

осуществлять авторский надзор за строительством или по поручению заказчика, застройщика быть их представителями на строительстве объекта и проводить контроль за качеством строительных материалов, качеством и объемом производимых строительно-монтажных работ;

требовать ограничения, приостановления или прекращения архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, осуществляемой с нарушениями законодательства, технических нормативных правовых актов;

обжаловать в административном или судебном порядке заключения органов государственной экспертизы по градостроительным, архитектурным и строительным проектам;

предъявлять в суд иски о возмещении убытков и (или) вреда;

требовать привлечения к ответственности лиц, виновных в нарушении законодательства в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

2. Государственные органы, организации, физические лица, осуществляющие архитектурную, градостроительную и строительную деятельность, обязаны соблюдать:

требования законодательства, технических нормативных правовых актов, заключенных договоров, а также внедоговорные обязательства;

требования градостроительной документации и проектной документации на строительство, утвержденных в установленном порядке.

3. Государственные органы, организации, физические лица, осуществляющие архитектурную, градостроительную и строительную деятельность, в соответствии с законодательством могут иметь иные права и обязанности.

**Статья 3. Международные договоры в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

Если действующими для Республики Беларусь международными договорами установлены иные правила, чем те, которые содержатся в законодательстве в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, то применяются правила международных договоров.

**Статья 4. Право физических и юридических лиц на благоприятную среду обитания при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

1. Физические лица имеют право на благоприятную среду обитания при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, на достоверную, полную и своевременную информацию о состоянии среды обитания и ее предполагаемых изменениях, если иное не установлено в соответствии с законодательными актами.

2. Реализация права физических лиц на благоприятную среду обитания предусматривает их участие в:

градостроительном планировании развития территорий, в том числе населенных пунктов;

осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

проведении общественного контроля в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

иных мероприятиях в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

3. Решения местных Советов депутатов по вопросам планировки, застройки и благоустройства населенных пунктов, жилищного строительства принимаются, как правило, после обсуждения их населением.

4. Государственные органы, юридические лица, должностные лица обязаны предоставить физическому лицу возможность ознакомиться с информацией по вопросам, затрагивающим его права и законные интересы при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

5. Инвестор, подрядчик обязаны в случаях, определенных законодательством, в доступном для обозрения месте разместить информацию о строящемся (реконструируемом) объекте с указанием его заказчика, застройщика, подрядчика, сроков начала и окончания строительства (реконструкции) и иную информацию.

6. Республиканские органы государственного управления, местные исполнительные и распорядительные органы, органы государственного строительного надзора осуществляют информирование физических и юридических лиц об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности через средства массовой информации, а также путем обеспечения регламентируемого доступа к данным градостроительного кадастра, проведения общественного обсуждения градостроительных проектов, организации экспозиций, выставок и осуществления иных мероприятий.

7. Физические и юридические лица до утверждения градостроительной документации имеют право вносить предложения, участвовать в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности, проводить профессиональные независимые экспертизы градостроительной документации за счет собственных средств. В случае проведения профессиональных независимых экспертиз градостроительной документации заключение органа государственной экспертизы дается после получения заключений профессиональных независимых экспертиз. При этом проведение профессиональных независимых экспертиз градостроительной документации не влечет за собой увеличения сроков ее согласования и утверждения.

**Статья 5. Требования в области охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, обеспечения безопасности территорий и их защиты от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также в области общественной безопасности, обороны и гражданской обороны**

Разработка градостроительной документации и проектной документации на строительство, застройка населенных пунктов, строительство объектов должны осуществляться с соблюдением требований законодательства в области охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, обеспечения безопасности территорий и их защиты от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также в области общественной безопасности, обороны и гражданской обороны и с соблюдением санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, требований других правовых актов.

**Статья 6. Требования в области сохранения недвижимых материальных историко-культурных ценностей и охраны особо охраняемых природных территорий**

1. При осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности должно обеспечиваться соблюдение требований в области сохранения недвижимых материальных историко-культурных ценностей и охраны особо охраняемых природных территорий.

2. В населенных пунктах и на межселенных территориях, где имеются недвижимые материальные историко-культурные ценности и (или) особо охраняемые природные территории, в соответствии с градостроительными проектами устанавливаются границы зон охраны, в пределах которых запрещается или ограничивается архитектурная, градостроительная и строительная деятельность, которая может причинить вред недвижимым материальным историко-культурным ценностям, особо охраняемым природным территориям.

**Статья 7. Обеспечение создания и развития систем инженерной инфраструктуры и благоустройства территорий**

1. На территориях, используемых для проживания населения и осуществления хозяйственной и иной деятельности, создаются системы инженерной инфраструктуры и благоустройства территорий с учетом типа населенного пункта, характеристики территорий и застройки, вида хозяйственной и иной деятельности.

2. Виды и основные принципы организации систем инженерной инфраструктуры и благоустройства территорий определяются градостроительной документацией, разрабатываемыми на ее основе схемами и проектами развития систем инженерной инфраструктуры и благоустройства территорий, а также законодательством.

3. При проектировании, строительстве и эксплуатации магистральных и распределительных сетей и сооружений инженерной инфраструктуры, объектов размещения и обезвреживания отходов, иных потенциальных источников загрязнения, а также при проведении работ по инженерной подготовке территорий учитываются интересы населения, проживающего на прилегающих территориях, требования в области охраны окружающей среды и обеспечения

устойчивого развития населенных пунктов и межселенных территорий и иные требования в соответствии с законодательством.

4. Создание и развитие систем инженерной инфраструктуры и благоустройства населенных пунктов и межселенных территорий обеспечивают республиканские органы государственного управления и местные исполнительные и распорядительные органы за счет источников финансирования, предусмотренных законодательством.

**Статья 8. Обеспечение создания и развития транспортной инфраструктуры**

1. В целях обеспечения эффективных транспортных связей с межселенными территориями, населенными пунктами, со всеми частями территории населенного пункта, а также доступа к местам работы, отдыха и обслуживания населения при проектировании и развитии населенного пункта предусматривается единая система транспортной инфраструктуры.

2. Развитие республиканских и местных систем транспортной инфраструктуры, виды транспорта определяются градостроительными проектами специального планирования.

3. Республиканские органы государственного управления за счет источников финансирования, предусмотренных законодательством, обеспечивают развитие систем транспортной инфраструктуры республиканского значения на основе государственных программ, схем и проектов развития транспортной инфраструктуры.

4. Создание и развитие системы транспортной инфраструктуры административно-территориальных единиц обеспечивают соответствующие местные исполнительные и распорядительные органы.

**Статья 9. Размещение объектов рекреационного и оздоровительного назначения**

1. В целях обеспечения прав граждан на отдых и оздоровление в пригородных зонах и зеленых зонах городов, имеющих благоприятные природные лечебные факторы и ресурсы для организации профилактики и лечения заболеваний, массового отдыха и туризма, размещаются курортные зоны, зоны отдыха и туризма, статус и границы которых устанавливаются в соответствии с законодательством.

2. Размещение объектов рекреационного и оздоровительного назначения осуществляется в пределах границ курортных зон, зон отдыха и туризма, рекреационных зон национальных парков и должно соответствовать требованиям законодательства и градостроительной документации.

3. В системе рекреационных территорий городов и их пригородных зон выделяются места для организации кратковременного отдыха и туризма постоянно проживающего населения в соответствии с законодательством и градостроительной документацией.

**Статья 10. Обеспечение формирования среды обитания для физически ослабленных лиц**

1. Среда обитания должна способствовать социальной адаптации физически ослабленных лиц, к которым в целях настоящего Закона относятся инвалиды, а также лица с ограниченными возможностями передвижения (престарелые, лица с повреждением опорно-двигательного аппарата, беременные, дети дошкольного возраста, взрослые с детьми на руках или в колясках).

Физически ослабленным лицам должны создаваться условия, обеспечивающие возможность беспрепятственного передвижения (в том числе пешком, на колясках, личном и общественном транспорте), доступа в здания и сооружения, включая жилые дома и квартиры, беспрепятственного передвижения и деятельности внутри этих объектов, а также в местах отдыха и туризма.

2. При формировании среды обитания в градостроительной документации должно предусматриваться создание сети специальных объектов для физически ослабленных лиц с учетом их возраста и (или) заболеваний (больницы, центры реабилитации, дома ветеранов, дома-интернаты для инвалидов и престарелых и иные объекты).

3. Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь и местные исполнительные и распорядительные органы должны привлекать представителей общественных объединений и иных организаций физически ослабленных лиц для участия в подготовке решений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, касающихся интересов физически ослабленных лиц.

**Статья 11. Особые требования по формированию среды обитания при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

1. В Республике Беларусь при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности должно обеспечиваться формирование полноценной и эстетически выразительной среды обитания путем соблюдения следующих особых требований к планировке и застройке городских и сельских населенных пунктов:

обеспечения функциональных и художественно-эстетических качеств населенных пунктов за счет органического сочетания архитектурных решений новых зданий и сооружений с существующей застройкой, памятниками архитектуры, градостроительства и природного ландшафта, использования национальных традиций и приемов застройки, ландшафтной архитектуры и иных архитектурных и художественных средств;

включения в проектную документацию на строительство решений по эстетическому оформлению жилых и общественных комплексов, зданий и сооружений, а также создания пространств для культурной деятельности или организации досуга (отдыха);

проектирования и строительства учреждений культуры, спортивных сооружений и других объектов социально-культурного назначения при формировании застройки населенных пунктов и их территориальных зон с учетом интересов социально-демографических и профессиональных групп населения;

обеспечения преимущественных условий сельским населенным пунктам по сравнению с городами (в расчете на душу населения) в строительстве жилых домов, домов-интернатов, объектов социально-культурного назначения, в том числе учреждений образования, культуры, физической культуры и спорта, организаций здравоохранения, торговли, коммунально-бытового обслуживания, средств связи.

2. Изменение функционального использования объектов социально-культурного назначения и коммунально-бытового обслуживания, которое влечет за собой снижение уровня обслуживания населения, установленного государственными градостроительными нормативами и правилами, не допускается.

## ГЛАВА 2
## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕГУЛИРОВАНИИ В ОБЛАСТИ АРХИТЕКТУРНОЙ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ И СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**Статья 12. Основные направления государственного регулирования в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

К основным направлениям государственного регулирования в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности относятся:

разработка и реализация основных направлений государственной градостроительной политики;

разработка и реализация государственных и отраслевых прогнозов и программ в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

принятие нормативных правовых актов в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

градостроительное планирование и зонирование территорий;

создание и ведение градостроительного кадастра;

контроль за разработкой и реализацией градостроительных, архитектурных и строительных проектов;

техническое нормирование, стандартизация, сертификация и лицензирование в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

государственная экспертиза градостроительных, архитектурных и строительных проектов;

государственный строительный надзор;

осуществление иных мер в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в соответствии с законодательством.

**Статья 13. Государственное регулирование в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

Государственное регулирование в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности осуществляется Президентом Республики Беларусь, Советом Министров Республики Беларусь, Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь, местными исполнительными и распорядительными органами, местными Советами де-

путатов и иными государственными органами в пределах их полномочий в соответствии с законодательством.

**Статья 14. Компетенция Президента Республики Беларусь в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

К компетенции Президента Республики Беларусь в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности относятся:

утверждение основных направлений государственной градостроительной политики Республики Беларусь;

утверждение государственной схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь;

утверждение схем комплексной территориальной организации областей;

утверждение генеральных планов города Минска и областных центров;

образование, реорганизация и упразднение органов государственного управления, определение системы органов государственного строительного надзора;

иные вопросы в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

**Статья 15. Компетенция Совета Министров Республики Беларусь в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

Совет Министров Республики Беларусь в пределах своей компетенции:

обеспечивает реализацию основных направлений государственной градостроительной политики Республики Беларусь;

принимает решения о разработке государственной схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь, вносит ее Президенту Республики Беларусь для утверждения, а также реализует ее основные положения;

вносит на основании предложений областных и Минского городского исполнительных комитетов генеральные планы города Минска и областных центров Президенту Республики Беларусь для утверждения;

утверждает генеральные планы городов областного подчинения, за исключением областных центров, градостроительную документацию для территорий особого государственного регулирования, а также схемы и проекты развития социальной, производственной, транспортной, инженерной инфраструктуры республиканского значения;

устанавливает порядок особого государственного регулирования архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территориях, определенных пунктом 3 статьи 20 настоящего Закона;

устанавливает порядок создания и ведения градостроительного кадастра, мониторинга объектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

утверждает положение об органах государственного строительного надзора;

устанавливает порядок проведения государственной экспертизы и утверждения градостроительных, архитектурных и строительных проектов;

принимает решения о строительстве объектов республиканского значения;

обеспечивает финансирование архитектурной, градостроительной и строительной деятельности за счет средств республиканского бюджета;

осуществляет иные полномочия, возложенные на него Конституцией Республики Беларусь, законами и актами Президента Республики Беларусь.

**Статья 16. Компетенция Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь, являющееся специально уполномоченным государственным органом в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, в пределах своей компетенции:

разрабатывает и осуществляет государственную политику в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, промышленности строительных материалов и инвестиционной деятельности;

обеспечивает разработку и реализацию государственной схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь;

организует создание и ведение градостроительного кадастра;

организует разработку программ в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и градостроительной документации республиканского уровня, а также выполнение научно-исследовательских работ в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

проводит контроль за разработкой схем комплексной территориальной организации административно-территориальных единиц, генеральных планов городов и других населенных пунктов;

вносит совместно с областными исполнительными комитетами генеральные планы городов областного подчинения, за исключением областных центров, в Совет Министров Республики Беларусь для утверждения;

осуществляет техническое нормирование, стандартизацию и сертификацию в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

разрабатывает и принимает нормативные правовые акты и технические нормативные правовые акты в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

осуществляет единую техническую политику в области инженерно-геологических и топографо-геодезических изысканий для строительства, определяет порядок организации и ведения фонда материалов инженерных изысканий для строительства;

выдает в соответствии с законодательством специальные разрешения (лицензии) на осуществление юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями соответствующих видов деятельности, проводит контроль за соблюдением ими требований и условий осуществления лицензируемых видов деятельности, продлевает, приостанавливает или прекращает действие специальных разрешений (лицензий) в установленном порядке;

участвует в разработке и реализации государственных прогнозов и программ социально-экономического развития Республики Беларусь, а также республиканских инвестиционных проектов, межгосударственных целевых и государственных научно-технических программ в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности с учетом развития территорий и населенных пунктов;

организует научно-методическое и информационно-аналитическое обеспечение архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории всех административно-территориальных и территориальных единиц;

регулирует и координирует деятельность территориальных органов архитектуры и градостроительства;

осуществляет государственный строительный надзор;

обеспечивает проведение государственной экспертизы градостроительных, архитектурных и строительных проектов;

определяет порядок осуществления технического надзора и авторского надзора за строительством;

координирует работу подведомственных научно-исследовательских, проектных, изыскательских и иных организаций;

осуществляет международное сотрудничество в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

осуществляет иные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, предусмотренные настоящим Законом и иными актами законодательства.

### Статья 17. Компетенция местных исполнительных и распорядительных органов в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Местные исполнительные и распорядительные органы в пределах своей компетенции:

обеспечивают разработку схем комплексной территориальной организации административно-территориальных единиц, генеральных планов городов и других населенных пунктов, градостроительных проектов детального планирования;

организуют общественное обсуждение градостроительных проектов, вопросов благоустройства населенных пунктов, жилищного и иного строительства;

утверждают генеральные планы городов районного подчинения и градостроительные проекты детального планирования;

принимают решения о разработке градостроительной документации и выступают ее заказчиками, а также оказывают содействие разработчикам этой документации в ее согласовании;

принимают решения о предварительном согласовании места размещения объекта строительства и разрешении проведения проектно-изыскательских работ, о предоставлении земельного участка и разрешении строительства объекта;

осуществляют финансирование разработки градостроительных проектов за счет средств местных бюджетов;

обеспечивают проведение государственной экспертизы градостроительных, архитектурных и строительных проектов;

проводят контроль за реализацией градостроительной документации;

обеспечивают создание и ведение градостроительного кадастра на соответствующих территориях, а также осуществляют финансирование работ по его созданию и ведению;

создают условия для формирования, хранения и актуализации фондов материалов инженерных изысканий для строительства;

проводят контроль за соблюдением законодательства в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

разрабатывают и принимают нормативные правовые акты в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

осуществляют иные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, предусмотренные настоящим Законом и иными актами законодательства.

**Статья 18. Компетенция территориальных органов архитектуры и градостроительства**

1. Территориальные органы архитектуры и градостроительства являются структурными подразделениями местных исполнительных и распорядительных органов и осуществляют свои полномочия в соответствии с положениями об этих органах, утверждаемыми областными и Минским городским исполнительными комитетами по согласованию с Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

Территориальный орган архитектуры и градостроительства возглавляет главный архитектор области, города, района в соответствии с положением о главном архитекторе области, города, района, утверждаемым Советом Министров Республики Беларусь.

2. Территориальные органы архитектуры и градостроительства в пределах своей компетенции:

координируют работу научно-исследовательских, проектных, изыскательских и иных организаций;

рассматривают и согласовывают градостроительные, архитектурные и строительные проекты;

выдают задания на проведение инженерно-геологических и топографо-геодезических изысканий для строительства;

организуют разработку схем комплексной территориальной организации административно-территориальных единиц, генеральных планов городов и других населенных пунктов, градостроительных проектов детального планирования;

проводят контроль за реализацией градостроительной документации, соблюдением режимов территориальных зон по функциональному использованию территорий населенных пунктов и иных административно-территориальных единиц;

осуществляют на соответствующей территории ведение градостроительного кадастра, формирование и ведение архивных фондов градостроительных проектов, фондов материалов инженерных изысканий для строительства;

согласовывают в соответствии с законодательством размещение всех видов строительства на основе утвержденной градостроительной документации;

осуществляют информационное обеспечение в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

осуществляют подготовку и выдачу архитектурно-планировочных заданий;

принимают участие в разработке и согласовании нормативных правовых актов и технических нормативных правовых актов в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

осуществляют иные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, предусмотренные настоящим Законом и иными актами законодательства.

**Статья 19. Архитектурно-градостроительные советы**

1. Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь и территориальные органы архитектуры и градостроительства формируют архитектурно-градостроительные советы, выполняющие функции совещательного и консультативного органа по вопросам архитектуры, градостроительства и территориального развития и обеспечивающие профессио-

нальную обоснованность и гласность процедуры принятия решений в области архитектурной и градостроительной деятельности.

2. В состав архитектурно-градостроительных советов включаются представители Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь, территориальных органов архитектуры и градостроительства, ведущие архитекторы и научные сотрудники научно-исследовательских, проектных, общественных и иных организаций.

3. Архитектурно-градостроительные советы осуществляют свою деятельность в соответствии с положением, утверждаемым Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

### Статья 20. Особое государственное регулирование архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

1. Отношения в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности подлежат особому государственному регулированию, если обеспечение государственных, общественных и частных интересов в этой области затруднено или невозможно без введения специальных правил использования территорий.

2. Особое государственное регулирование архитектурной, градостроительной и строительной деятельности осуществляется посредством:

введения государственных стандартов, государственных строительных норм и принятия иных технических нормативных правовых актов;

введения особого порядка разработки, согласования и утверждения проектной документации на строительство и выдачи разрешений на производство строительно-монтажных работ;

принятия иных мер, предусмотренных законодательством.

3. К территориям, на которых осуществляется особое государственное регулирование архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, относятся:

зоны ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций и экологического бедствия;

территории, где имеются недвижимые материальные историко-культурные ценности, особо охраняемые природные территории и зоны их охраны;

курортные зоны и рекреационные зоны;

земли для нужд обороны;

свободные экономические зоны;

территории перспективного развития городов;

территории перспективного развития транспортной, инженерной, пограничной, таможенной инфраструктуры, имеющей республиканское и межгосударственное значение;

иные территории, в соответствии с законодательством признанные относящимися к территориям, на которых осуществляется особое государственное регулирование архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

4. Границы территорий, на которых осуществляется особое государственное регулирование архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, могут не совпадать с границами административно-территориальных единиц.

## ГЛАВА 3
## РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ В ОБЛАСТИ АРХИТЕКТУРНОЙ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ И СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### Статья 21. Подготовка разрешительной документации на строительство

1. Разработка проектной документации на строительство осуществляется на основании следующей разрешительной документации:

решения местного исполнительного и распорядительного органа о согласовании места размещения объекта строительства и разрешении проведения проектно-изыскательских работ;

архитектурно-планировочного задания;

заключений согласующих организаций;

технических условий на инженерно-техническое обеспечение объекта.

2. Оформление и выдача разрешительной документации на строительство объекта осуществляются безвозмездно местным исполнительным и распорядительным органом в течение одного месяца со дня подачи заявления заказчиком, застройщиком.

3. Орган, осуществляющий оформление разрешительной документации на строительство объекта, не вправе требовать от заказчика, застройщика оказания услуг, связанных с подго-

товкой, оформлением и согласованием этой документации, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами.

**Статья 22. Архитектурно-планировочное задание**

1. Архитектурно-планировочное задание должно содержать требования:

о регламентах использования и застройки земельного участка в соответствии с градостроительным проектом детального планирования;

по выполнению инженерных изысканий, исполнительной съемки инженерных коммуникаций объекта строительства с представлением материалов в территориальный орган архитектуры и градостроительства, обеспечению застраиваемой территории объектами социальной, производственной, транспортной, инженерной инфраструктуры;

об условиях благоустройства застраиваемой территории;

по разработке проектов наружной рекламы, архитектурно-художественного оформления городской среды;

по согласованию и экспертизе проектной документации на строительство;

иные требования, установленные техническими нормативными правовыми актами.

2. Архитектурно-планировочное задание может разрабатываться на основе проведения конкурсов на архитектурный проект.

Порядок проведения конкурсов на архитектурный проект устанавливается Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

3. Не допускается включение в архитектурно-планировочное задание требований к архитектурным и конструктивным решениям, внутреннему оборудованию, внутренней отделке объекта строительства, а также иных требований и условий, ограничивающих права заказчика, застройщика и разработчика архитектурного проекта, не соответствующих требованиям актов законодательства, технических нормативных правовых актов, утвержденной градостроительной документации и (или) не обоснованных необходимостью сохранения характера сложившейся застройки населенного пункта, охраны окружающей среды и историко-культурных ценностей, а также обеспечения общественной безопасности, обороны и гражданской обороны.

4. Местный исполнительный и распорядительный орган при принятии решения о предварительном согласовании места размещения объекта строительства и разрешении проведения проектно-изыскательских работ на строительство зданий и сооружений I уровня ответственности вправе потребовать от заказчика или застройщика осуществления разработки (корректировки) градостроительного проекта детального планирования в случае его отсутствия (окончания срока действия). При этом территориальный орган архитектуры и градостроительства выдает заказчику или застройщику отдельное архитектурно-планировочное задание по разработке (корректировке) градостроительного проекта детального планирования.

5. Архитектурно-планировочное задание выдается территориальными органами архитектуры и градостроительства на основании заявления заказчика, застройщика и решения местного исполнительного и распорядительного органа о согласовании места размещения объекта строительства и разрешении проведения проектно-изыскательских работ.

Отказ в выдаче архитектурно-планировочного задания может быть обжалован в вышестоящий государственный орган и (или) суд.

6. Форма архитектурно-планировочного задания, порядок и сроки рассмотрения заявления о его выдаче, а также перечень представляемых заказчиком, застройщиком документов устанавливаются Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

**Статья 23. Разрешение на производство строительно-монтажных работ**

1. Разрешение на производство строительно-монтажных работ выдается заказчику, застройщику органом государственного строительного надзора при наличии документов, перечень которых устанавливается Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

2. Решение органа государственного строительного надзора об отказе в выдаче разрешения на производство строительно-монтажных работ может быть обжаловано в вышестоящий орган и (или) суд.

3. Срок действия разрешения на производство строительно-монтажных работ ограничивается проектной продолжительностью строительства объекта.

Срок действия разрешения на производство строительно-монтажных работ может быть продлен на основании заявления, поданного заказчиком, застройщиком в орган государственного строительного надзора, выдавший такое разрешение, с обоснованием необходимости его продления.

4. Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь устанавливает перечень объектов, для строительства которых не требуется получение разрешения на производство строительно-монтажных работ.

5. При переходе права собственности на объект строительства разрешение на производство строительно-монтажных работ подлежит перерегистрации.

6. Заказчик, застройщик представляют физическим и юридическим лицам в соответствии с требованиями, установленными территориальными органами архитектуры и градостроительства, информацию о наличии разрешения на производство строительно-монтажных работ.

7. Заказчик, застройщик обязаны представить в органы государственного строительного надзора и территориальные органы архитектуры и градостроительства информацию о сроках начала строительства.

## ГЛАВА 4
## ИНФОРМАЦИОННОЕ И ФИНАНСОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ АРХИТЕКТУРНОЙ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ И СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### Статья 24. Информация, используемая для разработки градостроительной документации

1. При разработке градостроительной документации используются данные государственного статистического учета, сведения государственных кадастров, регистров и иных информационных систем, данные фондов материалов инженерных изысканий для строительства, материалы специальных исследований, проводимых разработчиком градостроительной документации, другие сведения, представляемые заказчиком, застройщиком, иными физическими и юридическими лицами.

2. Порядок представления информации для разработки градостроительной документации, осуществляемой за счет средств республиканского и местных бюджетов, устанавливается соответственно Советом Министров Республики Беларусь и местными исполнительными и распорядительными органами.

### Статья 25. Информация, используемая для разработки проектной документации на строительство

1. Для разработки проектной документации на строительство используются материалы о согласовании места размещения объекта строительства, данные градостроительного кадастра, градостроительной документации, фондов материалов инженерных изысканий для строительства и утвержденное архитектурно-планировочное задание.

2. Представление информации для разработки проектной документации на строительство определяется договором между заказчиком, застройщиком и разработчиком проектной документации на строительство.

### Статья 26. Градостроительный кадастр

1. Градостроительный кадастр создается и ведется для территории Республики Беларусь, столицы Республики Беларусь, областей, городов областного и районного подчинения, других административно-территориальных и территориальных единиц.

2. Градостроительный кадастр выполняет регистрационные функции по отношению к элементам, которые не входят в другие государственные кадастровые и регистрационные системы (проектируемые и строящиеся объекты, регламенты градостроительного развития и использования территорий и иные объекты).

3. Информация, содержащаяся в градостроительном кадастре, используется в целях обеспечения:

разработки и осуществления государственной политики в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

обоснования и принятия решений по рациональным режимам функционального использования территорий;

разработки градостроительной документации, проектной документации на строительство;

составления прогнозов и программ социально-экономического развития территории;

иной деятельности, требующей точных данных о территории.

**Статья 27. Принципы, содержание и порядок ведения градостроительного кадастра**

1. Основными принципами ведения градостроительного кадастра являются:

охват всей территории Республики Беларусь;

достоверность, объективность, полнота и актуальность сведений;

единообразие научно-методических, организационных и технических решений по порядку создания и ведения геоинформационной системы градостроительного кадастра на республиканском, областном, городском и районном уровнях;

согласованность с иными государственными кадастрами, регистрами, реестрами и информационными системами;

применение единой системы классификации и кодирования информации;

конфиденциальность данных, имеющих в соответствии с законодательством ограниченный доступ.

2. В градостроительном кадастре подлежат учету:

территориальные зоны разного функционального использования, определенные документами градостроительного планирования;

участки, выделяемые для нового строительства и реконструкции существующих объектов строительства;

территории административно-территориальных единиц, перспективного развития населенных пунктов и иные территориальные зоны;

планировочные ограничения, определяемые градостроительной документацией;

объекты социальной, производственной, транспортной, инженерной инфраструктуры;

протяженные объекты линейного характера (транспортные и инженерные коммуникации и иные объекты) или их отдельные участки;

иные объекты, определенные законодательством.

3. В градостроительный кадастр по единой системе включаются данные по каждой административно-территориальной и территориальной единице, которые обеспечиваются:

проведением топографо-геодезических изысканий, картографических работ и работ по инженерным изысканиям;

мониторингом сведений о территориях разного функционального использования, размещенных на них объектах, об элементах социальной, производственной, транспортной, инженерной инфраструктуры и описанием их состояния, указанием иных характеристик;

формированием и ведением регистров и реестров градостроительного кадастра;

комплексной оценкой социально-экономического развития территории с учетом ее историко-культурных, природных, экологических и иных особенностей, концентрацией в базах данных части информации, которая необходима для территориального планирования и содержится в иных государственных кадастрах, регистрах, реестрах и информационных системах.

4. Состав информационных фондов градостроительного кадастра всех территориальных уровней и порядок их ведения определяются Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

5. Создание и ведение градостроительного кадастра осуществляются за счет средств республиканского и местных бюджетов, средств, поступающих за предоставление данных градостроительного кадастра физическим и юридическим лицам, и иных средств в соответствии с законодательством.

Данные градостроительного кадастра предоставляются государственным органам безвозмездно.

**Статья 28. Взаимосвязь градостроительного кадастра с иными государственными кадастрами, регистрами, реестрами и информационными системами**

1. Градостроительный кадастр создается и ведется с использованием сведений, получаемых из иных государственных кадастров, регистров, реестров и информационных систем. Взаимосвязь градостроительного кадастра с иными государственными кадастрами, регистрами, реестрами и информационными системами осуществляется в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

2. Информация, содержащаяся в градостроительном кадастре, входит в состав информационных ресурсов, имеющих государственное значение. Порядок доступа к информационным ресурсам градостроительного кадастра и их защиты устанавливается законодательством.

**Статья 29. Градостроительный мониторинг**

1. Градостроительный мониторинг – система наблюдения за состоянием объектов градостроительной деятельности и средой обитания в целях контроля градостроительного использования территорий и прогнозирования результатов реализации градостроительных проектов.

2. Информационной базой градостроительного мониторинга являются данные градостроительного кадастра, статистические сведения, материалы специальных исследований. Результаты градостроительного мониторинга подлежат внесению в градостроительный кадастр.

3. Работы по ведению градостроительного мониторинга проводятся территориальными органами архитектуры и градостроительства по единой методике в порядке, установленном Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

**Статья 30. Финансирование архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

1. Финансирование архитектурной и градостроительной деятельности осуществляется за счет средств республиканского и местных бюджетов, иных источников, предусмотренных законодательством для обеспечения разработки градостроительных прогнозов, программ и технических нормативных правовых актов в области архитектурной и градостроительной деятельности, разработки и экспертизы градостроительной документации общего и детального планирования, создания и ведения градостроительного кадастра, выполнения научно-исследовательских и иных работ в области архитектурной и градостроительной деятельности.

2. Для обеспечения финансирования разработки и экспертизы градостроительной документации регионального и местного уровней планирования территорий, а также выполнения иных работ в области архитектурной и градостроительной деятельности могут создаваться фонды градостроительного развития областей (городов).

3. Финансирование строительной деятельности осуществляется за счет средств республиканского и местных бюджетов, средств инвесторов, а также иных источников, не запрещенных законодательством.

## ГЛАВА 5
## ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ, АРХИТЕКТУРНЫХ И СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

**Статья 31. Государственная экспертиза градостроительных, архитектурных и строительных проектов**

1. Градостроительные, архитектурные и строительные проекты, разработанные организациями-разработчиками независимо от форм собственности и источников финансирования, подвергаются государственной экспертизе в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

2. Утверждение градостроительных, архитектурных и строительных проектов без прохождения государственной экспертизы не допускается. Внесение изменений в утвержденные градостроительные, архитектурные и строительные проекты допускается только после согласования их с соответствующим органом, осуществлявшим государственную экспертизу этих проектов.

3. Перечень представляемых на государственную экспертизу документов и порядок оформления экспертных заключений устанавливаются Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

**Статья 32. Проведение государственной экспертизы градостроительных, архитектурных и строительных проектов**

1. Срок проведения государственной экспертизы градостроительных, архитектурных и строительных проектов не должен превышать одного месяца. В случае необходимости доработки указанных проектов на основании замечаний экспертов срок проведения их государственной экспертизы может быть увеличен до двух месяцев.

2. Положительное заключение органа государственной экспертизы по градостроительному, архитектурному или строительному проектам является основанием для их утверждения.

3. Срок действия заключения органа государственной экспертизы по архитектурному или строительному проекту ограничивается проектной продолжительностью строительства объекта, увеличенной на один год.

4. При внесении изменений в проектную документацию на строительство в связи с изменением технических нормативных правовых актов, условий строительства, технико-экономических показателей объекта, в том числе сметной стоимости строительства, она направляется на повторную государственную экспертизу и подлежит переутверждению.

5. При получении отрицательного заключения государственной экспертизы, а также в случаях, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи, проводится повторная государственная экспертиза в порядке, установленном Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

## ГЛАВА 6
## КОНТРОЛЬ И НАДЗОР В ОБЛАСТИ АРХИТЕКТУРНОЙ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ И СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### Статья 33. Органы, осуществляющие проведение государственного контроля в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Государственный контроль в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности проводится Советом Министров Республики Беларусь, Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь, местными исполнительными и распорядительными органами, органами государственного строительного надзора, территориальными органами архитектуры и градостроительства и иными государственными органами в пределах их компетенции в соответствии с законодательством.

### Статья 34. Компетенция должностных лиц органов, осуществляющих проведение государственного контроля в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

1. Должностные лица органов, осуществляющих проведение государственного контроля в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, в пределах своей компетенции имеют право:

проводить контроль за строительством объектов в целях получения информации о соблюдении участниками архитектурной и градостроительной деятельности требований законодательства, градостроительной документации и проектной документации на строительство;

запрашивать у заказчиков, застройщиков, разработчиков проектной документации проектную документацию на строительство, иные сведения и материалы, необходимые для проведения контроля в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

предъявлять в суд иски о возмещении вреда, причиненного среде обитания, в случае, если архитектурная, градостроительная и строительная деятельность осуществляется с нарушением законодательства в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

принимать решения о приостановлении либо прекращении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, осуществляемой с нарушением законодательства в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

2. Действия и решения должностных лиц, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи, могут быть обжалованы в административном и (или) судебном порядке.

### Статья 35. Надзор в области строительной деятельности

1. Надзор в области строительной деятельности осуществляется в целях обеспечения соблюдения участниками строительной деятельности законодательства и требований технических нормативных правовых актов при подготовке к строительству, разработке проектной документации на строительство, выполнении строительных работ, приемке завершенного строительством объекта, а также в процессе его эксплуатации в период гарантийного срока.

2. В области строительной деятельности осуществляются следующие виды надзора:

государственный строительный надзор;

технический надзор;

авторский надзор за строительством;

иные виды надзора, предусмотренные законодательством.

**Статья 36. Государственный строительный надзор**

1. Государственный строительный надзор осуществляется органами государственного строительного надзора в пределах их компетенции, определяемой Президентом Республики Беларусь, а также в соответствии с положением об органах государственного строительного надзора, утверждаемым Советом Министров Республики Беларусь.

2. Органы государственного строительного надзора в соответствии с законодательством:

проверяют наличие у заказчиков, застройщиков согласованных и утвержденных документов на строительство, перечень которых устанавливается Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь;

выдают в установленном порядке заказчикам, застройщикам разрешения на производство строительно-монтажных работ, регистрируют объекты строительства и ведут их учет;

осуществляют контроль и надзор за соблюдением участниками строительной деятельности требований технических нормативных правовых актов, утвержденных архитектурных и строительных проектов, а также за соответствием используемых при строительстве материалов, изделий и конструкций проектным решениям и сертификатам;

проводят контроль за осуществлением технического надзора и авторского надзора за строительством, организацией производственного контроля качества на объектах строительства;

выдают в пределах своей компетенции заключения о соответствии объектов строительства требованиям технических нормативных правовых актов и проектной документации на строительство, а также о готовности этих объектов к приемке в эксплуатацию;

проводят контроль за соблюдением порядка приемки в эксплуатацию объектов строительства;

вносят в местные исполнительные и распорядительные органы и при необходимости в соответствующие государственные органы предложения об изменении отчетных данных о вводе в эксплуатацию объектов строительства в случае нарушения порядка их приемки в эксплуатацию;

проводят контроль за соблюдением установленного порядка расследования причин аварий и разрушений зданий, сооружений, их отдельных частей, инженерных коммуникаций, конструкций;

проводят контроль за соблюдением участниками строительной деятельности требований и условий осуществления лицензируемых видов деятельности;

вносят в соответствующие государственные органы и организации представления о приостановлении или прекращении действия специальных разрешений (лицензий), выданных участникам строительной деятельности, в случае несоблюдения ими требований законодательства о лицензировании, включая требования и условия осуществления лицензируемого вида деятельности;

рассматривают обращения физических и юридических лиц по вопросам, отнесенным к их компетенции;

дают заключения по проектам технического нормирования и иных технических нормативных правовых актов;

осуществляют иные полномочия, предусмотренные законодательством.

3. Органы государственного строительного надзора имеют право:

беспрепятственного доступа на все подконтрольные объекты строительства независимо от их назначения, форм собственности, источников финансирования и способов строительства;

получать безвозмездно и без ограничений от заказчиков, застройщиков, подрядчиков, разработчиков проектной документации проектную, технологическую и исполнительную документацию, необходимую для осуществления возложенных на органы государственного строительного надзора полномочий;

давать заказчикам, застройщикам, подрядчикам, разработчикам проектной документации обязательные для выполнения предписания об устранении допущенных при строительстве нарушений, о проведении за их счет выборочных вскрытий для осмотра, освидетельствования отдельных узлов и элементов зданий, сооружений и конструкций, проведения дополнительных испытаний грунтов, материалов, инженерных систем, выполнения съемок, замеров;

производить отбор образцов материалов и изделий для проведения лабораторных испытаний и экспертизы;

привлекать на платной основе специалистов научно-исследовательских и проектных организаций для участия в проведении контроля за соблюдением участниками строительной деятельности требований технических нормативных правовых актов, а также в проведении строительно-технических экспертиз;

осуществлять иные полномочия, предусмотренные законодательством.

4. Органы государственного строительного надзора приостанавливают, запрещают производство работ на объектах строительства в случае:

выявления дефектов и (или) нарушений, создающих угрозу деформации либо обрушения зданий, сооружений, их отдельных частей, инженерных коммуникаций, конструкций;

осуществления самовольного строительства или строительства с отступлением от утвержденной проектной документации.

5. Органы государственного строительного надзора вносят заказчикам, застройщикам, подрядчикам, разработчикам проектной документации, организациям, выпускающим строительную продукцию, представления о (об):

привлечении к ответственности должностных лиц, нарушающих законодательство в области строительной деятельности и не выполняющих предписаний органов государственного строительного надзора;

отстранении от работы на объектах строительства должностных лиц подрядчиков, систематически не обеспечивающих выполнения требований технических нормативных правовых актов и проектной документации, а также работников, неудовлетворительно осуществляющих проведение контроля за качеством работ, технический надзор и авторский надзор за строительством;

несоответствии строительных материалов и оборудования требованиям технических нормативных правовых актов и о запрете их использования в строительстве.

**Статья 37. Технический надзор**

1. Заказчик, застройщик или уполномоченные ими лица вправе осуществлять технический надзор за выполнением строительных работ.

Осуществление технического надзора является обязанностью заказчика, застройщика в случаях, установленных законодательством.

2. В зависимости от условий строительства заказчик, застройщик могут осуществлять технический надзор самостоятельно или привлекать для этого на договорной основе инженера (инженерную организацию).

3. Заказчик, застройщик при осуществлении технического надзора имеют право:

приостанавливать производство строительных работ в случае невыполнения подрядчиком указаний разработчика проектной документации и (или) указаний либо предписаний органов государственного строительного надзора по устранению выявленных дефектов и (или) нарушений, создающих угрозу деформации либо обрушения зданий, сооружений, их отдельных частей, инженерных коммуникаций, конструкций, а также угрозу возникновения опасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, окружающей среды;

вносить предложения подрядчику о привлечении к ответственности должностных лиц подрядчика, систематически нарушающих требования технических нормативных правовых актов и проектной документации на строительство и не выполняющих указаний, данных при осуществлении технического надзора.

4. Заказчик, застройщик при осуществлении технического надзора обязаны:

осуществлять надзор за целевым и рациональным использованием средств и вводом в эксплуатацию объектов строительства в установленный срок;

проверять соответствие границ объекта строительства границам отведенного для него земельного участка;

участвовать в приемке и передаче подрядчику геодезической разбивочной основы, а также проводить контроль за обеспечением ее сохранности подрядчиком до завершения строительства;

проверять сроки, объемы и качество строительных работ, качество применяемых строительных материалов и оборудования, наличие и правильность оформления документов, подтверждающих их качество;

производить освидетельствование скрытых работ, приемку выполненных строительных работ и промежуточную приемку ответственных конструкций с оформлением актов установленной формы;

участвовать в проверках, проводимых разработчиком проектной документации при осуществлении авторского надзора и (или) органами государственного строительного надзора, и проводить контроль за выполнением подрядчиком их указаний;

проверять наличие исполнительной документации, оформленной подрядчиком в порядке, установленном законодательством.

**Статья 38. Авторский надзор за строительством**

1. Авторский надзор за строительством осуществляется разработчиком архитектурного или строительного проекта в целях обеспечения соответствия архитектурно-строительных, технологических и иных технических решений и технико-экономических показателей вводимых в эксплуатацию объектов строительства проектным решениям и показателям.

2. Авторский надзор за строительством осуществляется на основании договора, заключаемого между заказчиком, застройщиком и разработчиком архитектурного или строительного проекта.

## ГЛАВА 7
## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ И НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

**Статья 39. Государственные прогнозы и программы в области архитектуры и градостроительства**

Государственные прогнозы и программы в области архитектуры и градостроительства разрабатываются с учетом основных направлений и целевых показателей государственных прогнозов и программ социально-экономического развития Республики Беларусь.

**Статья 40. Уровни и виды градостроительного планирования территорий**

1. В Республике Беларусь устанавливаются три уровня градостроительного планирования территорий:

республиканский – для всей территории Республики Беларусь, двух и более областей;

региональный – для территории области, группы районов;

местный – для территории или части территории района, населенного пункта или его части (с пригородной зоной или без нее).

2. К видам градостроительного планирования территорий относятся:

общее планирование;

специальное планирование;

детальное планирование.

3. Общее планирование – комплексное градостроительное планирование в целях определения приоритетов, основных направлений стратегии развития, формирования системы расселения, использования территорий и установления ограничений на их использование, а также развития социальной, производственной, транспортной, инженерной инфраструктуры.

4. Специальное планирование – градостроительное планирование в целях обоснования и реализации градостроительных проектов общего или детального планирования, осуществляемое путем разработки схем, прогнозов, программ, технико-экономических обоснований развития и упорядочения системы расселения, использования территорий, а также развития социальной, производственной, транспортной, инженерной инфраструктуры.

Границы объектов специального планирования устанавливаются в соответствии с законодательством и могут не совпадать с границами административно-территориальных единиц.

5. Детальное планирование – градостроительное планирование на местном уровне застроенных и незастроенных территорий, их частей (кварталов, микрорайонов, иных элементов планировочной структуры).

6. Порядок разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительных проектов устанавливается законодательством.

**Статья 41. Градостроительные проекты общего планирования**

1. Градостроительный проект общего планирования – система взаимоувязанных документов, разработанных в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов на основе данных градостроительного кадастра и являющихся обязательной основой для планирования архитектурной и градостроительной деятельности.

2. Градостроительными проектами общего планирования являются:

государственная схема комплексной территориальной организации Республики Беларусь;

схемы комплексной территориальной организации областей и иных административно-территориальных и территориальных единиц;

генеральные планы городов и иных населенных пунктов.

3. Сроки реализации градостроительных проектов общего планирования должны быть взаимоувязаны между собой и согласованы со сроками реализации государственных прогно-

зов и программ социально-экономического развития Республики Беларусь и ее административно-территориальных единиц.

4. Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь выступает заказчиком градостроительных проектов общего планирования, разработка которых осуществляется за счет средств республиканского бюджета.

Местные исполнительные и распорядительные органы или уполномоченные ими территориальные органы архитектуры и градостроительства выступают заказчиками градостроительных проектов общего планирования, разработка которых осуществляется за счет средств местных бюджетов.

5. Если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, градостроительные проекты общего планирования подлежат согласованию с Министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, Министерством по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь, Министерством здравоохранения Республики Беларусь, Министерством обороны Республики Беларусь, Министерством внутренних дел Республики Беларусь, Комитетом государственной безопасности Республики Беларусь в случаях и порядке, определяемых указанными государственными органами.

Организацию согласования градостроительного проекта общего планирования осуществляет его заказчик, защиту проектных решений – его разработчик.

6. В период разработки градостроительного проекта общего планирования решения о размещении всех видов строительства на территории объекта проектирования должны согласовываться с организацией – разработчиком градостроительного проекта общего планирования.

7. Утвержденная градостроительная документация общего планирования, а также все вносимые в нее изменения подлежат регистрации в градостроительном кадастре в порядке, устанавливаемом Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

### Статья 42. Основания для разработки или изменения градостроительного проекта общего планирования

Основаниями для разработки или изменения градостроительного проекта общего планирования являются:

отсутствие градостроительного проекта общего планирования для соответствующей территории;

реализация градостроительного проекта общего планирования вышестоящего уровня, которым затрагиваются интересы соответствующей территории;

требование о разработке градостроительного проекта общего планирования для соответствующей территории, содержащееся в государственных программах социально-экономического развития Республики Беларусь и ее административно-территориальных единиц, градостроительных проектах вышестоящего уровня;

противоречия между градостроительной документацией и тенденциями развития территорий;

окончание срока действия градостроительного проекта общего планирования.

### Статья 43. Градостроительные проекты специального планирования

1. На республиканском уровне градостроительными проектами специального планирования являются схемы, прогнозы и программы:

территориального развития приграничных регионов;

развития территорий вдоль международных и основных национальных коммуникаций;

территориального развития зон, подвергшихся воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

территориального развития особо охраняемых природных территорий;

территориального развития систем энергетики, связи, транспортных коммуникаций и иных объектов инфраструктуры;

развития иных территорий, предусмотренных законодательством.

2. На местном уровне градостроительными проектами специального планирования являются:

проекты планировки отдельных территорий;

проекты границ пригородных зон;

проекты и схемы социальной, производственной, транспортной, инженерной инфраструктуры;

проекты и схемы территориальной организации особо охраняемых природных территорий;

территориальные схемы охраны окружающей среды;

проекты территориальной организации иных территорий, предусмотренных законодательством.

3. Градостроительные проекты специального планирования подлежат разработке, если это предусмотрено законодательством или градостроительной документацией общего планирования.

4. Заказчиками градостроительных проектов специального планирования могут выступать республиканские органы государственного управления и местные исполнительные и распорядительные органы или уполномоченные ими территориальные органы архитектуры и градостроительства.

5. Градостроительные проекты специального планирования могут являться составной частью градостроительных проектов общего и детального планирования.

В градостроительных проектах специального планирования могут быть определены специальные условия и требования о разработке градостроительных проектов общего и (или) детального планирования либо о внесении в них изменений и (или) дополнений.

6. В период разработки градостроительного проекта специального планирования решения о размещении объектов строительства на территории объекта проектирования должны согласовываться с организацией – разработчиком градостроительного проекта специального планирования.

7. Утвержденные градостроительные проекты специального планирования, а также все вносимые в них изменения и (или) дополнения подлежат регистрации в градостроительном кадастре в порядке, определяемом Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

**Статья 44. Градостроительные проекты детального планирования**

1. Градостроительными проектами детального планирования являются детальные планы:

частей населенных пунктов (территориальных зон, кварталов, микрорайонов, улиц, территорий предполагаемой инвестиционной деятельности);

иных территорий и групп объектов.

Детальный план, разрабатываемый на всю территорию населенного пункта (города районного подчинения, поселка городского типа, сельского населенного пункта), совмещается с генеральным планом.

2. Детальный план разрабатывается на основании решения местного исполнительного и распорядительного органа и генерального плана за счет средств местного бюджета соответствующей административно-территориальной единицы, иных источников, не запрещенных законодательством.

3. Утвержденные градостроительные проекты детального планирования являются основанием для согласования места размещения объекта строительства, выдачи архитектурно-планировочных заданий и технических условий, разработки архитектурных и строительных проектов. Для одной и той же территории может быть действителен только один градостроительный проект детального планирования.

4. В соответствии с регламентами градостроительного развития и использования территорий, установленными в генеральных планах, в детальном плане определяются:

красные линии и линии регулирования застройки;

территориальные зоны по преимущественному функциональному использованию;

размещение объектов общего пользования, социально-культурного назначения и коммунально-бытового обслуживания;

градостроительные требования к застройке территорий;

параметры транспортных сооружений, улиц, проездов, пешеходных зон, магистральных сооружений и коммуникаций связи, инженерного оборудования, благоустройства территорий;

иные параметры и требования к территориям и их застройке.

5. Градостроительный проект детального планирования может включать в себя эскиз застройки и благоустройства территории.

6. Утвержденный градостроительный проект детального планирования, а также все вносимые в него изменения подлежат учету в градостроительном кадастре в порядке, устанавливаемом Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

**Статья 45. Основания для разработки или изменения градостроительного проекта детального планирования**

Основаниями для разработки или изменения градостроительного проекта детального планирования являются:

отсутствие градостроительного проекта детального планирования для соответствующей территории;

заинтересованность в реализации инвестиционных проектов на соответствующей территории;

требования градостроительного проекта общего планирования, разработанного для соответствующей территории;

окончание срока действия градостроительного проекта детального планирования.

**Статья 46. Учет градостроительных требований при разработке государственных прогнозов и программ социально-экономического развития Республики Беларусь и ее административно-территориальных единиц**

При разработке государственных прогнозов и программ социально-экономического развития Республики Беларусь и ее административно-территориальных единиц должны учитываться градостроительные требования в части:

соответствия мероприятий, указанных в государственных прогнозах и программах, основным направлениям государственной политики в области архитектурной и градостроительной деятельности, в том числе в сфере развития социальной, производственной, транспортной, инженерной инфраструктуры;

соответствия отраслевого экономического развития комплексному развитию территорий, в том числе населенных пунктов;

охраны историко-культурного наследия, особо охраняемых природных территорий;

обеспечения условий для доступа физически ослабленных лиц к объектам социальной, производственной, транспортной, инженерной инфраструктуры;

обеспечения градостроительной документацией соответствующих территорий, в том числе населенных пунктов;

выполнения инженерных изысканий и научно-исследовательских работ.

**Статья 47. Согласованность и соподчиненность градостроительных проектов**

1. При разработке градостроительных проектов должны учитываться требования, содержащиеся в градостроительном проекте общего планирования вышестоящего уровня.

2. В случае невозможности устранения разногласий между местными исполнительными и распорядительными органами соответствующих территориальных единиц по вопросам территориального развития окончательное решение по представлению Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь принимается Советом Министров Республики Беларусь.

## ГЛАВА 8
## ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ

**Статья 48. Зонирование территорий для осуществления градостроительной деятельности**

1. При градостроительном планировании в состав градостроительных проектов включаются планы зонирования территорий, определяющие вид и интенсивность использования территорий и градостроительные регламенты на их использование.

2. Градостроительное зонирование проводится для определения видов и параметров градостроительного использования и застройки территорий, установления единого порядка градостроительного освоения земельных участков, создания долгосрочной основы организации среды обитания и планирования инвестиций в строительство.

3. В планах зонирования территорий выделяются территориальные зоны, определяемые по преимущественному признаку функционального использования территорий и находящихся на них объектов недвижимости.

4. Данные о видах территориальных зон и их градостроительных регламентах включаются в утверждаемую часть градостроительного проекта общего планирования и подлежат регистрации в градостроительном кадастре.

**Статья 49. Виды территориальных зон по преимущественному функциональному использованию, определяемые в градостроительной документации общего планирования республиканского и регионального уровней**

В соответствии с целями градостроительного планирования развития территорий и населенных пунктов могут выделяться территориальные зоны следующих видов:

зоны градостроительного развития населенных пунктов – территории развития городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов;

сельскохозяйственные зоны – территории с преобладанием земель сельскохозяйственного назначения, используемые преимущественно для производства и переработки сельскохозяйственной продукции;

лесохозяйственные зоны – территории с преобладанием земель лесного фонда, основным назначением которых является выполнение природоохранных и рекреационных функций;

природоохранные и рекреационные зоны – территории с преобладанием природных ландшафтов, на которых осуществляется деятельность преимущественно по сохранению биологического и ландшафтного разнообразия и которые используются в природоохранных, научно-исследовательских, образовательно-воспитательных, рекреационных и оздоровительных целях (массовый отдых, туризм, санаторно-курортное лечение);

зоны специального назначения – территории военных объектов и иные территории, в отношении которых законодательством установлен особый режим их использования;

иные территориальные зоны, определенные законодательством.

**Статья 50. Виды территориальных зон по преимущественному функциональному использованию территорий населенных пунктов**

1. В пределах границ (черты) населенных пунктов могут выделяться территориальные зоны следующих видов:

жилые зоны – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов социально-культурного, культового назначения, бытового обслуживания населения, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иное вредное воздействие);

общественно-деловые зоны – территории, предназначенные для размещения центров деловой, финансовой и общественной деятельности, административных и иных зданий и сооружений, учреждений культуры, образования, научно-исследовательских учреждений, объектов культового назначения, организаций торговли, общественного питания, здравоохранения, бытового обслуживания населения, а также стоянок автомобильного транспорта;

производственные зоны – территории, предназначенные для размещения промышленных предприятий, транспортной, инженерной инфраструктуры, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих функционирование этих предприятий, включая территории санитарно-защитных зон промышленных предприятий и обслуживающих их объектов. В санитарно-защитных зонах промышленных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и сельскохозяйственного назначения;

зоны транспортной, инженерной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования. Для предотвращения вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования на окружающую среду обеспечивается соблюдение установленных расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон. Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов, размещаются за их пределами с учетом территорий санитарно-защитных зон этих объектов в соответствии с законодательством;

рекреационные зоны – территории, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, городские леса, лесопарки, пляжи и иные объекты отдыха и туризма. На этих территориях не допускаются строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запреща-

ется застройка жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных градостроительной документацией;

сельскохозяйственные зоны – территории с преобладанием земель и объектов сельскохозяйственного назначения, предназначенные для ведения сельского хозяйства, выпаса скота и сенокошения до принятия решения об изменении вида использования этих территорий в соответствии с генеральным планом и иной градостроительной документацией;

зоны специального назначения – территории, предназначенные для размещения военных и иных объектов, в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок их использования;

иные территориальные зоны, определенные законодательством.

2. Местные исполнительные и распорядительные органы с учетом местных условий могут устанавливать иные территориальные зоны.

3. Территориальные зоны в населенных пунктах могут включать в себя территории общественного пользования (площади, улицы, проезды, дороги, набережные, скверы, бульвары, водоемы и иные объекты).

## ГЛАВА 9
## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

### Статья 51. Проектная документация на строительство. Архитектурный и строительный проекты

1. Строительство зданий, сооружений, их комплексов и их отдельных частей, объектов социальной, производственной, транспортной и инженерной инфраструктуры и благоустройство территорий осуществляются на основе проектной документации на строительство, разрабатываемой по инициативе заказчика, застройщика за их счет.

Подготовка проектной документации на строительство осуществляется в одну или две стадии. При проектировании в одну стадию в состав проектной документации входит строительный проект с выделением утверждаемой архитектурной части. При проектировании в две стадии в состав проектной документации входят архитектурный проект – первая стадия разработки проектной документации и строительный проект – вторая стадия.

2. Архитектурный проект разрабатывается на основе утвержденных градостроительных проектов, материалов инженерных изысканий и полученной разрешительной документации.

3. Строительный проект разрабатывается на основе утвержденных градостроительного и архитектурного проектов, материалов инженерных изысканий и полученной разрешительной документации.

4. Строительный проект, разработанный с отступлением от утвержденного архитектурного проекта, а также внесение изменений в строительный проект подлежат согласованию с разработчиком архитектурного проекта, соответствующим территориальным органом архитектуры и градостроительства, заказчиком, застройщиком и органом, утвердившим архитектурный проект, и переутверждению.

5. Разработчик утвержденного архитектурного проекта имеет право:

руководить разработкой строительного проекта;

требовать от подрядчика устранения отклонений от утвержденного проекта;

вносить изменения в утвержденный архитектурный проект по заданию заказчика или органа, утвердившего проект;

участвовать в приемке законченного строительством объекта.

6. Разработчик утвержденного архитектурного проекта обязан:

соблюдать требования технических нормативных правовых актов и территориальных органов архитектуры и градостроительства;

осуществлять авторский надзор за строительством.

7. Разработчик строительного проекта имеет право:

требовать от подрядчика устранения отклонений от утвержденного строительного проекта;

участвовать в приемке законченного строительством объекта.

8. Разработчик строительного проекта обязан:

соблюдать требования территориальных органов архитектуры и градостроительства;

привлекать разработчика утвержденного архитектурного проекта к разработке строительного проекта;

вести разработку проектной документации в соответствии с утвержденным архитектурным проектом и требованиями актов законодательства и технических нормативных правовых актов;

осуществлять контроль за выполнением строительных работ.

9. Разработчики архитектурного и строительного проектов несут ответственность за проектные решения и соответствие разработанной проектной документации актам законодательства и техническим нормативным правовым актам.

10. Архитектурные и строительные проекты утверждаются в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

11. Состав, порядок разработки и согласования архитектурных и строительных проектов устанавливаются Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь по согласованию с заинтересованными республиканскими органами государственного управления.

### Статья 52. Изменение архитектурного проекта

1. Внесение изменений в утвержденный архитектурный проект производится только с согласия разработчика архитектурного проекта, а в случае отступления от требований архитектурно-планировочного задания – по согласованию с территориальным органом архитектуры и градостроительства, разработчиком архитектурного проекта и органом, утвердившим архитектурный проект.

2. В случае выявления разработчиком архитектурного проекта отступлений от утвержденного архитектурного проекта при его реализации он обязан известить об этом орган государственного строительного надзора, выдавший разрешение на производство строительно-монтажных работ.

3. Заказчик, застройщик вправе не привлекать разработчика архитектурного проекта с его согласия к разработке проектной документации на строительство и к авторскому надзору за строительством при условии реализации архитектурного проекта без изменений.

## ГЛАВА 10
## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### Статья 53. Принципы осуществления строительной деятельности

1. Строительная деятельность осуществляется на основе следующих принципов:

обеспечения равных прав участников строительной деятельности, если иное не установлено в соответствии с законодательством;

информирования общественности о строительной деятельности;

всестороннего учета государственных, общественных и частных интересов, обеспечения их максимального соблюдения при проектировании и строительстве объектов;

соблюдения прав собственников (владельцев, пользователей) земельных участков, эксплуатируемых объектов, имеющих отношение к выполнению строительных работ;

обеспечения качества строительных работ;

обеспечения безопасности объектов строительства для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, окружающей среды.

2. Строительная деятельность на территории Республики Беларусь должна осуществляться с соблюдением требований настоящего Закона, иных актов законодательства, технических нормативных правовых актов, градостроительной документации и проектной документации на строительство.

### Статья 54. Обеспечение научно-технической деятельности в строительстве

1. Научно-техническая деятельность в строительстве обеспечивается выбором приоритетных направлений научных исследований, разработкой и реализацией межгосударственных, государственных и отраслевых программ в области строительной деятельности, распределением заказов на конкурсной основе.

2. Для финансирования научно-технической деятельности в строительстве при Министерстве архитектуры и строительства Республики Беларусь за счет средств, отчисляемых заказчиками, застройщиками от стоимости произведенных строительно-монтажных работ (оказанных услуг) в размере и порядке, определенных законодательными актами, создается государственный внебюджетный фонд развития строительной науки.

## ГЛАВА 11
## ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### Статья 55. Инвестирование строительной деятельности

1. Инвестор, осуществляющий финансирование строительства, может реализовать инвестиционный проект собственными силами либо привлечь для его реализации заказчика, застройщика.

Отношения между инвестором, заказчиком, застройщиком регулируются законодательством и договором.

2. Заказчик, застройщик выполняют обязательства, предусмотренные законодательством и договором, заключенным с инвестором, включая:

своевременное целевое и обоснованное использование финансовых и иных материальных ресурсов и имущества, переданных им инвестором;

соблюдение сроков ввода в эксплуатацию объекта строительства;

надлежащее и непрерывное финансирование строительства за счет средств инвестора;

передачу введенного в эксплуатацию объекта строительства инвестору по акту, который подписывается обеими сторонами.

Инвестор, заказчик, застройщик за ненадлежащее выполнение обязательств несут ответственность, предусмотренную законодательством и договором.

### Статья 56. Инженерные услуги в строительстве

1. Инженерные услуги в строительстве оказываются инженером (инженерной организацией) в соответствии с договором об оказании инженерных услуг.

Инженер (инженерная организация) обеспечивает:

оказание услуг заказчику по инженерно-техническому сопровождению инвестиционного проекта;

своевременное целевое и обоснованное использование финансовых и иных материальных ресурсов и имущества;

соблюдение сроков ввода в эксплуатацию объекта строительства;

выполнение иных функций, определенных заказчиком в соответствии с законодательством и (или) договором.

2. Инженерная организация может осуществлять комплексное управление инвестиционным проектом, принимая на себя функции заказчика и генерального подрядчика, без выполнения строительно-монтажных работ собственными силами.

### Статья 57. Подрядные торги (подрядные тендеры)

1. Подрядные торги (подрядные тендеры) в обязательном порядке проводятся при размещении заказов на строительство объектов стоимостью свыше размера, установленного законодательными актами.

2. Целью подрядных торгов (подрядных тендеров) является выбор подрядчика для заключения договоров строительного подряда на:

строительство новых зданий, сооружений, их комплексов;

реконструкцию, реставрацию зданий, сооружений, выполнение отдельных видов, комплексов строительных работ, а также любых технически и организационно обоснованных сочетаний этих работ и услуг;

ремонт эксплуатируемых объектов строительства.

3. Организаторами подрядных торгов (подрядных тендеров) могут выступать инвестор, застройщик либо инженер (инженерная организация), действующий от имени застройщика.

4. Подрядные торги (подрядные тендеры) проводятся в форме конкурса. Выигравшим подрядные торги (подрядные тендеры) считается подрядчик, который, по заключению конкурсной комиссии, назначенной организатором торгов (тендеров), предложил лучшие условия.

5. Порядок проведения подрядных торгов (подрядных тендеров) устанавливается законодательством.

### Статья 58. Строительная авария

1. Строительная авария представляет собой внезапное неконтролируемое разрушение объекта строительства либо его части, происходящее в процессе его (ее) строительства или эксплуатации.

2. В случае возникновения строительной аварии заказчик, застройщик, инженер (инженерная организация), подрядчик, собственник (владелец) и (или) пользователь, а также государственные органы в пределах их компетенции обязаны:

организовать неотложную помощь пострадавшим;

обеспечить сохранность обстановки места аварии;

при необходимости принять меры по предотвращению загрязнения окружающей среды;

безотлагательно уведомить об аварии органы и подразделения Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь, местный исполнительный и распорядительный орган, прокуратуру и орган государственного строительного надзора, а также иные органы, заинтересованные в выяснении обстоятельств аварии.

3. Расследование обстоятельств строительной аварии проводится комиссией, которая создается в течение двух суток с момента аварии заказчиком, застройщиком, инвестором, собственником (лицом, представляющим собственника), а в случае их отсутствия – местным исполнительным и распорядительным органом. К участию в работе комиссии привлекаются представители разработчика проектной документации, подрядчика, изготовителей строительных материалов и оборудования, заказчика, застройщика, органа государственного строительного надзора, государственной экспертизы градостроительных, архитектурных и строительных проектов. По результатам расследования комиссия составляет акт и в пятидневный срок направляет его заказчику, застройщику, инвестору, в Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь, прокуратуру.

4. Организация и оплата проведения экспертизы, лабораторных испытаний, инженерно-технических, технологических и гидрогеологических изысканий и иных работ, связанных с рассмотрением причин строительной аварии и устранением ее последствий, а также оформление материалов расследования обеспечиваются:

подрядчиком – при аварии на строящемся объекте;

заказчиком, застройщиком, собственником объекта строительства – при аварии на введенном в эксплуатацию объекте строительства.

### Статья 59. Строительная деятельность и охрана окружающей среды

1. При осуществлении строительной деятельности производится оценка воздействия объекта строительства на окружающую среду. Порядок оценки воздействия объекта строительства на окружающую среду определяется законодательством в области охраны окружающей среды.

2. В архитектурных и строительных проектах должны быть предусмотрены обязательные для осуществления при строительстве мероприятия, связанные с (со):

исключением отрицательного воздействия строительных работ на окружающую среду;

определением места (площадки) или специального объекта для складирования (захоронения) строительных и производственных отходов;

снятием, сохранением и использованием плодородного слоя почвы при проведении строительных работ;

рекультивацией земель;

принятием иных мер по охране окружающей среды.

3. Не допускается ввод в эксплуатацию объектов строительства, по которым не выполнены в полном объеме все природоохранные требования, а также не осуществлены мероприятия, предусмотренные законодательством в области охраны окружающей среды и проектной документацией на строительство.

### Статья 60. Нормативные сроки эксплуатации (службы) объекта строительства

1. Возведенный строительный объект должен соответствовать требованиям безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, экологической безопасности в течение нормативного срока его эксплуатации (службы). Нормативные сроки эксплуатации (службы) объектов строительства устанавливаются Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

Нормативный срок эксплуатации (службы) объекта строительства указывается в проектной документации на строительство.

2. Разработчик проектной документации и подрядчик обязаны обеспечить безопасность объекта строительства в течение нормативного срока его эксплуатации (службы), а в случае, если этот срок не установлен, – в течение двадцати лет при условии соблюдения пользователем правил его эксплуатации.

**Статья 61. Эксплуатация объекта строительства в период гарантийного срока**

1. Подрядчик, если иное не предусмотрено договором строительного подряда, гарантирует возможность эксплуатации объекта строительства в течение установленного гарантийного срока.

2. Заказчик, собственник (владелец) объекта строительства до истечения гарантийного срока обязаны произвести осмотр объекта строительства, составить акт и отразить в акте его техническое состояние и выявленные дефекты. При необходимости заказчик, собственник (владелец) объекта строительства вправе привлечь для участия в его осмотре представителей подрядчика, органа государственного строительного надзора, местного исполнительного и распорядительного органа.

3. Требования об устранении дефектов предъявляются заказчиком, собственником (владельцем) объекта строительства подрядчику в течение гарантийного срока. Устранение подрядчиком дефектов производится в срок, согласованный с заказчиком, собственником (владельцем) объекта строительства.

4. Заказчик, собственник (владелец) объекта строительства вправе устранить выявленные дефекты самостоятельно с отнесением на счет подрядчика расходов по их устранению, если подрядчик отказался их устранить либо нарушил согласованный срок их устранения. Размер расходов по устранению дефектов определяется на основании цен, действующих на время выполнения соответствующих строительных работ.

## ГЛАВА 12
## ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ И КОНСЕРВАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, ДЕМОНТАЖ И СНОС ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

**Статья 62. Приостановление и консервация строительства**

1. Приостановление строительства – временное прекращение выполнения строительных работ по обстоятельствам, не связанным с технологическими перерывами в строительстве (выполнением строительных работ), которое не влечет за собой обязательного расторжения договора строительного подряда.

2. Приостановление строительства может осуществляться по решению:

органов государственного строительного надзора, иных государственных органов – в случаях, установленных законодательством;

подрядчика – в случае невозможности дальнейшего выполнения строительных работ в течение более одного месяца по причинам временного отсутствия строительных материалов и (или) оборудования, поставляемых заказчиком, либо неоплаты заказчиком выполненных работ в сроки, определенные договором строительного подряда;

заказчика, застройщика – в случае намерения законсервировать объект строительства или прекратить дальнейшее строительство, а также выявления в работе подрядчика недостатков, которые могут повлечь за собой угрозу безопасности и надежности объекта строительства.

Приостановление строительства может осуществляться иными лицами по основаниям, предусмотренным законодательством и (или) договором.

3. Консервация объекта незавершенного строительства – приостановление строительства на срок свыше трех месяцев, оформленное в установленном порядке и влекущее за собой расторжение договора, на основании которого осуществлялось строительство.

4. Консервация объекта незавершенного строительства включает в себя:

прекращение выполнения строительных работ, предусмотренных проектной документацией на строительство;

осуществление необходимых мероприятий по обеспечению сохранности объекта строительства;

завершение заказчиком, инвестором расчетов с подрядчиком за выполненные строительные работы и расторжение договора строительного подряда;

проведение заказчиком, инвестором, инженером (инженерной организацией) периодических осмотров законсервированного объекта незавершенного строительства для обеспечения его сохранности и безопасности.

5. Решение о консервации объекта незавершенного строительства принимается при наличии следующих обстоятельств:

выявления в ходе строительства несоответствия проекта требованиям технических нормативных правовых актов;

выявления дефектов в проектной документации на строительство, требующих ее существенного изменения;

отсутствия у заказчика, застройщика средств для дальнейшего финансирования строительства, невозможности обеспечения строительства строительными материалами и оборудованием в установленные договором сроки;

по иным основаниям, предусмотренным законодательством или договором строительного подряда.

Решения о консервации объектов незавершенного строительства принимаются:

Советом Министров Республики Беларусь или уполномоченным им органом – по объектам незавершенного строительства, возводимым за счет средств республиканского бюджета;

местными исполнительными и распорядительными органами – по объектам незавершенного строительства, возводимым за счет средств соответствующих местных бюджетов;

иными заказчиками, застройщиками – по другим объектам незавершенного строительства.

В случае приостановления строительства на срок свыше трех месяцев лица, указанные в части второй настоящего пункта, по истечении указанного срока обязаны принять в течение одного месяца решение о консервации объекта незавершенного строительства.

6. В решении уполномоченного государственного органа или иного заказчика, застройщика, инвестора о консервации объекта незавершенного строительства определяются дата приостановления работ, источники финансирования, сроки разработки документации, необходимой для проведения консервации, а также меры по обеспечению сохранности строительных материалов и оборудования с указанием лица, ответственного за их сохранность.

7. Заказчиком, застройщиком или подрядчиком в течение четырнадцати дней со дня принятия решения о консервации объекта незавершенного строительства составляются:

акт о консервации объекта незавершенного строительства с указанием в нем сметной стоимости объемов выполненных строительных работ до момента консервации, к которому прилагаются ведомости на неиспользованные строительные материалы и несмонтированное оборудование;

перечень работ и затрат, необходимых для обеспечения сохранности законсервированного объекта незавершенного строительства или его конструктивных элементов.

8. На основании перечня работ и затрат, необходимых для обеспечения сохранности законсервированного объекта незавершенного строительства или его конструктивных элементов, разработчиком проектной документации составляются смета с учетом мероприятий по обеспечению сохранности объекта незавершенного строительства и техническая документация по его консервации. Строительные работы по консервации объекта незавершенного строительства, предусмотренные сметой, выполняются подрядчиком по дополнительному соглашению к договору строительного подряда, в котором предусматриваются сроки выполнения работ и сроки сдачи заказчику законсервированного объекта незавершенного строительства или его конструктивных элементов.

9. Подрядчик обязан сдать заказчику законсервированный объект незавершенного строительства в согласованные сроки и возместить понесенные по его вине убытки, а заказчик – принять этот объект.

10. В состоянии консервации объект незавершенного строительства может находиться не более трех лет. После устранения причин, вызвавших консервацию объекта незавершенного строительства, принимается решение о возобновлении его строительства. Продолжение строительства осуществляется в порядке, установленном настоящим Законом и иными актами законодательства. Подрядчику по акту передаются объект незавершенного строительства и заключение разработчика проектной документации о его техническом состоянии.

11. При невозможности устранения причин консервации объекта незавершенного строительства он реализуется как объект незавершенного строительства в порядке, установленном законодательством.

В случае, если сохранение законсервированного объекта незавершенного строительства противоречит общественной пользе или представляет угрозу национальной безопасности, общественному порядку, нравственности, здоровью населения, правам, свободам и защищаемым законом интересам других лиц, на основании решения суда могут быть произведены принудительное отчуждение этого объекта с компенсированием стоимости отчужденного имущества (при этом вычитаются затраты на отчуждение и охрану указанного имущества), демонтаж или снос этого объекта за счет средств собственника (владельца).

**Статья 63. Демонтаж и снос здания, сооружения**

1. Местный исполнительный и распорядительный орган может принять решение о демонтаже или сносе здания, сооружения либо его части, если этот объект строительства:

возведен на земельном участке, самовольно занятом застройщиком;

возведен без получения разрешения на производство строительно-монтажных работ;

возведен с существенными отступлениями от проектной документации на строительство;

не соответствует утвержденной градостроительной документации;

имеет дефекты, которые угрожают жизни и здоровью граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц и которые не могут быть устранены в процессе ремонта либо реконструкции, или не соответствует требованиям экологической безопасности.

2. Демонтаж или снос здания, сооружения осуществляются собственником (владельцем) либо за его счет другими лицами, за исключением случаев, когда объект строительства не соответствует требованиям вновь разработанной и утвержденной градостроительной документации.

3. В случае несоответствия здания, сооружения вновь разработанной и утвержденной градостроительной документации допускаются демонтаж или снос здания, сооружения, если имеется возможность удовлетворить одно из следующих требований собственника (владельца):

предоставить собственнику (владельцу) равноценный объект строительства на правах собственности (владения);

возместить стоимость объекта строительства в ценах, действующих на дату принятия решения о демонтаже или сносе;

перенести эксплуатируемый объект строительства на новое место.

4. Порядок возмещения убытков собственнику (владельцу) при демонтаже или сносе объекта строительства, не соответствующего требованиям вновь разработанной и утвержденной градостроительной документации, и определения их размера устанавливается законодательством.

## ГЛАВА 13
## ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ, ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА

### Статья 64. Информация об объекте строительства, представляемая его собственнику (владельцу)

1. Собственник (владелец) объекта строительства имеет право на информацию о:

технических регламентах, обязательным требованиям которых должны соответствовать строительные материалы и оборудование, выполненные строительные работы;

правилах эксплуатации объекта строительства;

гарантийных обязательствах подрядчика и порядке предъявления ему претензий;

сроках эксплуатации (службы) объекта строительства;

разработчиках проектной документации и субподрядчиках, принимавших участие в разработке проектной документации и сооружении объекта строительства.

Собственник (владелец) объекта строительства также имеет право на иную информацию в соответствии с законодательством.

2. Подрядчик, заказчик, застройщик представляют информацию об объекте строительства, предусмотренную пунктом 1 настоящей статьи, его собственнику (владельцу).

### Статья 65. Обязанности собственников, пользователей при эксплуатации объекта строительства

1. Собственники, пользователи объекта строительства обязаны эксплуатировать объект строительства в соответствии с требованиями законодательства, а также целевым и функциональным его назначением.

2. Собственники, пользователи объекта строительства, если иное не установлено законодательством, при его эксплуатации обязаны:

сохранять архитектурный облик объекта строительства;

проводить осмотры технического состояния объекта строительства;

содержать объект строительства в надлежащем техническом, санитарно-гигиеническом, противопожарном, экологическом и архитектурно-эстетическом состоянии;

соблюдать требования в области охраны окружающей среды;

хранить в течение всего нормативного срока эксплуатации (службы) объекта строительства архитектурные и строительные проекты, копии журналов строительных работ, протоколов испытаний и проверок оборудования, а также проектную и техническую документацию на строительные работы, выполненные в процессе эксплуатации объекта строительства;

вести журнал эксплуатации объекта строительства, вносить в него результаты его технических осмотров.

Периодичность технических осмотров, а также перечень объектов строительства, по которым такие осмотры необязательны, определяются Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

3. Экспертиза технического состояния эксплуатируемого объекта строительства осуществляется не реже одного раза в пять лет комиссией, создаваемой собственником объекта строительства, с участием представителя соответствующего органа государственного надзора.

4. При выявлении дефектов в техническом состоянии объекта строительства, создающих угрозу возникновения опасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, окружающей среды, органы государственного надзора вправе выдать собственнику, пользователю эксплуатируемого объекта строительства предписания об устранении имеющихся дефектов или о проведении экспертизы технического состояния объекта строительства, а при необходимости – о временном запрещении его эксплуатации.

5. Собственник, пользователь объекта строительства, если иное не установлено законодательством, обязаны периодически производить ремонт эксплуатируемого объекта строительства, выполнять требования территориальных органов архитектуры и градостроительства и иных государственных органов, осуществляющих надзор за эксплуатацией возведенных объектов строительства. Периодичность ремонтов определяется правилами эксплуатации объектов строительства.

6. Финансирование работ по ремонту либо реконструкции объекта строительства осуществляется, как правило, собственником, пользователем объекта строительства. При необходимости реставрации или ремонта объектов историко-культурного наследия местные исполнительные и распорядительные органы могут использовать иные источники финансирования, не запрещенные законодательством, если собственники, пользователи таких объектов не в состоянии за свой счет выполнить все восстановительные работы.

## ГЛАВА 14
## ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Статья 66. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу с 1 января 2005 года, за исключением настоящей статьи и статьи 67, которые вступают в силу со дня официального опубликования настоящего Закона.

### Статья 67. Приведение актов законодательства в соответствие с настоящим Законом

Совету Министров Республики Беларусь до 1 января 2005 года:

представить в установленном законодательством порядке на рассмотрение Президента Республики Беларусь и Национального собрания Республики Беларусь проекты соответствующих нормативных правовых актов по вопросам, отнесенным настоящим Законом к их ведению;

привести решения Правительства Республики Беларусь в соответствие с настоящим Законом;

обеспечить пересмотр и отмену республиканскими органами государственного управления и иными государственными организациями, подчиненными Правительству Республики Беларусь, их нормативных правовых актов, противоречащих настоящему Закону;

принять иные меры, необходимые для реализации настоящего Закона.

### Статья 68. Признание утратившими силу некоторых актов законодательства

В связи с принятием настоящего Закона признать утратившими силу:

Закон Республики Беларусь от 26 ноября 1993 года «Об основах архитектурной и градостроительной деятельности в Республике Беларусь» (Ведамасці Вярхоўнага Савета Рэспублікі Беларусь, 1994 г., № 1, ст. 1);

Закон Республики Беларусь от 31 декабря 1997 года «О внесении изменений и дополнений в Закон Республики Беларусь «Об основах архитектурной и градостроительной деятельности в Республике Беларусь» (Ведамасці Нацыянальнага сходу Рэспублікі Беларусь, 1998 г., № 2, ст. 8);

статью 2 Закона Республики Беларусь от 24 октября 2000 года «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Республики Беларусь» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2000 г., № 103, 2/211);

Постановление Верховного Совета Республики Беларусь от 26 ноября 1993 года «О введении в действие Закона Республики Беларусь «Об основах архитектурной и градостроительной деятельности в Республике Беларусь» (Ведамасці Вярхоўнага Савета Рэспублікі Беларусь, 1994 г., № 1, ст. 2).

**Президент Республики Беларусь** **А.Лукашенко**