Об упрощенном порядке возведения и реконструкции объектов строительства

В соответствии со статьей 82 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (далее – Кодекс) возведение и реконструкция одноквартирного жилого дома и (или) нежилых капитальных построек пятого класса сложности на земельном участке, предоставленном для строительства и (или) обслуживания одноквартирного жилого дома, могут осуществляться:

юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями в сельских населенных пунктах, поселках городского типа и городах (за исключением города Минска) на основании паспорта застройщика;

физическими лицами:

в сельских населенных пунктах, расположенных на территории районов, прилегающих к городу Минску и областным центрам, поселках городского типа и городах (за исключением города Минска) на основании паспорта застройщика;

в иных сельских населенных пунктах на основании документа, удостоверяющего право на земельный участок, и при условии, что расстояние от границ соседнего (смежного) земельного участка до жилого дома составляет не менее трех метров, до нежилых капитальных построек - не менее двух метров.

Согласно разъяснениям Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 13.10.2026 № 05.1.1-04/12572 при возведении и реконструкции одноквартирного жилого дома и (или) нежилых капитальных построек в соответствии со статьей 82 Кодекса не являются обязательными получение разрешительной документации (разрешения на реконструкцию), разработка проектной документации и согласование ее с местным исполнительным и распорядительным органом, а также последующая приемка в эксплуатацию объектов строительства.

Справочно:

Согласно статье 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК):

одноквартирный жилой дом – жилой дом, состоящий из одной квартиры, имеющей вход непосредственно с придомовой территории (пункт 34).

В пункте 5.5 строительных норм СН 3.02.07-2020 «Объекты строительства. Классификация», утвержденных и введенных в действие постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 26 октября 2020 г. № 63 (далее – СН 3.02.07-2020),

определены объекты строительства пятого класса сложности, к которым относятся в том числе:

одноквартирные, двухквартирные, блокированные (не более двух квартир) жилые дома и садовые домики высотой до 7 м и архитектурной высотой до 12 м (подпункт 5.5.1);

отдельно стоящие здания и сооружения сезонного назначения, навесы, хозяйственные постройки на приусадебных, садовых и дачных участках, склады без процессов сортировки и упаковки, велосипедные стоянки, если не превышаются следующие критерии: общая площадь – 200 кв.м, высота – 7 м, архитектурная высота – 12 м (подпункт 5.5.2).

Согласно разъяснениям Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 25.06.2025 № 05.1.1-04/9002 по окончании строительства (реконструкции) госрегистрация создания, изменения одноквартирного жилого дома и (или) нежилых капитальных построек, возведенных (реконструированных) в упрощенном порядке, или возникновения права либо ограничения (обременения) права на них осуществляется территориальной организацией по государственной регистрации в рамках административной процедуры, предусмотренной подпунктом $22.2.3^1$ пункта 22.2 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200, без оформления акта приемки таких объектов в эксплуатацию.

Обращаем внимание, в случае несоблюдения расстояния от границ соседнего (смежного) земельного участка до жилого дома и нежилых капитальных построек, предусмотренного статьей 82 Кодекса (не менее **3 м** и не менее **2 м** соответственно), порядок принятия в эксплуатацию объектов строительства осуществляется в рамках Указа Президента Республики Беларусь от 25 июля 2022 г. № 253 «Об упрощенном порядке приемки в эксплуатацию объектов строительства» (до 1 января 2028 г.) либо в соответствии со статьей 223 Гражданского кодекса Республики Беларусь.