

## УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

7 февраля 2006 г. № 72

### **О мерах по государственному регулированию отношений при размещении и организации строительства жилых домов, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры**

Изменения и дополнения:

[Указ](#) Президента Республики Беларусь от 16 ноября 2006 г. № 676 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., № 189, 1/8097);

[Указ](#) Президента Республики Беларусь от 13 мая 2008 г. № 253 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., № 119, 1/9680);

[Указ](#) Президента Республики Беларусь от 6 февраля 2009 г. № 64 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2009 г., № 41, 1/10450);

[Указ](#) Президента Республики Беларусь от 28 мая 2009 г. № 265 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2009 г., № 133, 1/10726);

[Указ](#) Президента Республики Беларусь от 24 декабря 2010 г. № 673 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2010 г., № 312, 1/12208);

[Указ](#) Президента Республики Беларусь от 11 июля 2012 г. № 312 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 17.07.2012, 1/13622);

[Указ](#) Президента Республики Беларусь от 14 января 2014 г. № 26 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 17.01.2014, 1/14755);

[Указ](#) Президента Республики Беларусь от 1 декабря 2014 г. № 552 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 04.12.2014, 1/15431);

[Указ](#) Президента Республики Беларусь от 28 июля 2015 г. № 342 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 31.07.2015, 1/15961);

[Указ](#) Президента Республики Беларусь от 31 декабря 2015 г. № 538 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 15.01.2016, 1/16207);

[Указ](#) Президента Республики Беларусь от 30 августа 2021 г. № 325 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 02.09.2021, 1/19869);

[Указ](#) Президента Республики Беларусь от 30 декабря 2022 г. № 466 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 11.01.2023, 1/20682)

Распространение действия:

[Указ](#) Президента Республики Беларусь от 2 июня 2006 г. № 368 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., № 89, 1/7643)

В целях уменьшения сроков и стоимости строительства жилых домов, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры:

1. Установить, что:

1.1. исключен;

1.1<sup>1</sup>. для целей настоящего Указа используются термины, установленные [Законом](#) Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь», а также термины и их определения в следующих значениях:

архитектурно-планировочная концепция объекта строительства – эскиз, обеспечивающий наглядное представление о размещении, физических параметрах и художественно-эстетических

качествах объекта строительства, с указанием основных технико-экономических показателей, разрабатываемый на предпроектной (предынвестиционной) стадии (до начала разработки проектной документации);

инженерная и транспортная инфраструктура, обеспечивающая минимально необходимый уровень инженерного оборудования земельных участков, – капитальные строения (здания, сооружения) и инженерные сети электроснабжения, сети водоснабжения, улично-дорожная сеть (улицы с проезжей частью, обеспеченной покрытием песчано-гравийной смесью);

магистральная инженерная инфраструктура – инженерные сети, капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения и иные объекты, транспортирующие транзитом ресурсы к местам их учета и распределения в районах (кварталах) жилой застройки, к территориям застройки объектами, не относящимися к многоквартирным, одноквартирным, блокированным жилым домам (далее – иные объекты), а также отводящие от района (квартала) жилой застройки, территории застройки иными объектами использованные ресурсы;

минимально необходимые объекты социальной инфраструктуры – объекты учреждений дошкольного и общего среднего образования, медицинского обслуживания (аптеки и объекты организаций, оказывающих медицинскую помощь в амбулаторных условиях), объекты почтовой связи, торговли и бытового обслуживания;

район (квартал) жилой застройки – часть территории населенного пункта, отведенная под строительство многоквартирных, одноквартирных, блокированных жилых домов и обеспеченная соответствующими объектами инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры и их благоустройства. Границы района (квартала) жилой застройки, регламенты использования территории и параметры застройки определяются градостроительной документацией;

район (квартал) индивидуальной жилой застройки – часть территории населенного пункта, отведенная под строительство одноквартирных, блокированных жилых домов и хозяйственных построек на придомовой территории и обеспеченная соответствующими объектами инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры и их благоустройства. Границы района (квартала) индивидуальной жилой застройки, регламенты использования территории и параметры застройки определяются градостроительной документацией, а в случае ее отсутствия – архитектурно-планировочной концепцией объекта строительства;

распределительная инженерная инфраструктура – инженерные сети, капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения и иные объекты, обеспечивающие распределение ресурсов от места их учета и распределения до участков размещения конкретных объектов потребления в районе (квартале) жилой застройки, на территориях застройки иными объектами;

распределительная транспортная инфраструктура – улицы местного значения и транспортные сооружения, размещенные на них;

эксплуатационная организация – специализированная организация, созданная в целях эксплуатации и обслуживания (обеспечения работоспособности) объектов инженерной, транспортной инфраструктуры;

1.2. исключен;

1.3. исключен;

1.4. разрешительная документация, выданная в установленном порядке местным исполнительным и распорядительным органом, не подлежит изменению в период проектирования и строительства жилых домов, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, за исключением случаев изменения этой документации на основании заявления заказчика, застройщика либо в случаях, предусмотренных законодательными актами;

1.5. проектная документация, разработанная в соответствии с разрешительной

документацией и техническими нормативными правовыми актами, не подлежит согласованию с эксплуатационными, надзорными и иными организациями, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами;

1.6. исключен;

---

Действие подпункта 1.7 пункта 1 не распространяется на проектирование и строительство объектов инженерной инфраструктуры (газопроводов), предусмотренных [Указом](#) Президента Республики Беларусь от 2 июня 2006 г. № 368.

---

1.7. на финансирование строительства, в том числе проектирования, объектов магистральной, распределительной инженерной инфраструктуры, распределительной транспортной инфраструктуры к земельным участкам, предоставляемым для возведения многоквартирных жилых домов, многоквартирных, блокированных жилых домов в районах (кварталах) индивидуальной жилой застройки, возведения иных объектов на территориях застройки, направляются средства республиканского и (или) местных бюджетов (в том числе, если иное не предусмотрено законодательными актами, средства, полученные от проведения аукционов на право аренды земельных участков, аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) и аукционов по продаже земельных участков в частную собственность, плата за право аренды земельных участков и плата за земельные участки, предоставляемые в частную собственность без проведения аукционов), а также средства операторов электросвязи, в том числе подчиненных Министерству связи и информатизации, собственные (привлеченные) средства иных эксплуатационных организаций, в том числе энергоснабжающих организаций, входящих в состав государственного производственного объединения электроэнергетики «Белэнерго», газоснабжающих организаций, входящих в состав государственного производственного объединения по топливу и газификации «Белтопгаз», подчиненных Министерству энергетики, в размерах, определяемых Советом Министров Республики Беларусь.

Облсполкомы и Минский горисполком совместно с эксплуатационными организациями, в том числе энергоснабжающими организациями, входящими в состав государственного производственного объединения электроэнергетики «Белэнерго», газоснабжающими организациями, входящими в состав государственного производственного объединения по топливу и газификации «Белтопгаз», подчиненными Министерству энергетики, операторами электросвязи, в том числе подчиненными Министерству связи и информатизации, в установленном порядке ежегодно формируют программы финансирования строительства, в том числе проектирования, объектов магистральной, распределительной инженерной инфраструктуры, распределительной транспортной инфраструктуры, минимально необходимых объектов социальной инфраструктуры с учетом всех источников и согласовывают их с Министерством энергетики, Министерством связи и информатизации, Министерством транспорта и коммуникаций, другими заинтересованными.

Затраты (за исключением затрат, приходящихся на долю граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий) на строительство, в том числе проектирование, объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры к земельным участкам, предоставленным для строительства многоквартирных жилых домов, многоквартирных, блокированных жилых домов в районах (кварталах) индивидуальной жилой застройки, строительства иных объектов на территории застройки, подлежат возмещению в [порядке](#) и случаях, установленных Советом Министров Республики Беларусь, лицами, которым предоставлены эти участки, в размерах, определяемых соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом по согласованию с энергоснабжающими организациями, входящими в состав государственного производственного объединения

электроэнергетики «Белэнерго», газоснабжающими организациями, входящими в состав государственного производственного объединения по топливу и газификации «Белтопгаз», подчиненными Министерству энергетики.

Средства, перечисляемые в счет возмещения затрат, зачисляются в доход соответствующего бюджета, профинансировавшего данные расходы, с последующим целевым направлением этих средств на строительство, в том числе проектирование, объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры. Средства, перечисляемые в счет возмещения затрат, профинансированных с использованием кредитов банков, направляются в доход соответствующего бюджета, за счет средств которого осуществляется погашение указанных кредитов.

Для районов (кварталов) жилой застройки объекты социальной инфраструктуры, включая станции скорой помощи, пожарные депо и отделения милиции, размещаются с учетом их основных технико-экономических параметров, установленных в градостроительной документации, и в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов.

Финансирование строительства, в том числе проектирования, минимально необходимых объектов социальной инфраструктуры (за исключением аптек, объектов торговли и бытового обслуживания), а также станций скорой помощи, пожарных депо, отделений милиции осуществляется за счет средств республиканского и местных бюджетов и иных источников, не запрещенных законодательством, а аптек, объектов торговли и бытового обслуживания – за счет средств иных источников, не запрещенных законодательством;

1.8. предоставление заказчикам, застройщикам земельных участков для строительства многоквартирных жилых домов, иных объектов, кроме указанных в [части второй](#) настоящего подпункта, осуществляется в соответствии с законодательством об охране и использовании земель при наличии объектов магистральной, распределительной инженерной инфраструктуры (за исключением сетей электросвязи), распределительной транспортной инфраструктуры, необходимых для их возведения и эксплуатации, либо при наличии прошедшей государственные экспертизы и утвержденной в установленном порядке проектной документации на строительство этих объектов инфраструктуры. Приемка в эксплуатацию магистральной, распределительной инженерной инфраструктуры и распределительной транспортной инфраструктуры должна быть завершена до приемки в эксплуатацию многоквартирных жилых домов, иных объектов.

Предоставление заказчикам, застройщикам земельных участков для строительства многоквартирных, блокированных жилых домов в районах (кварталах) индивидуальной жилой застройки осуществляется при наличии инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающей минимально необходимый уровень инженерного оборудования земельных участков, либо при наличии прошедшей государственные экспертизы и утвержденной в установленном порядке проектной документации на строительство этих объектов инфраструктуры. Приемка в эксплуатацию инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающей минимально необходимый уровень инженерного оборудования земельных участков, должна быть завершена до приемки в эксплуатацию многоквартирных, блокированных жилых домов.

Минимально необходимые объекты социальной инфраструктуры возводятся и принимаются в эксплуатацию в районе (квартале) жилой застройки параллельно со строительством жилых домов.

Район (квартал) жилой застройки должен быть обеспечен обслуживанием станциями скорой помощи, пожарными депо, отделениями милиции в соответствии с требованиями градостроительной документации и технических нормативных правовых актов.

Предоставление заказчику, застройщику, инвестору, реализующим инвестиционный проект в соответствии с инвестиционным договором, заключенным с Республикой Беларусь, земельных участков\* для строительства объектов\*\* может осуществляться при отсутствии объектов инфраструктуры\*\*\*, а также прошедшей государственные экспертизы и утвержденной

в установленном порядке проектной документации на строительство этих объектов инфраструктуры в случаях, когда условиями предоставления земельного участка, аукциона либо инвестиционного договора:

предусмотрено строительство таких объектов инфраструктуры за счет средств заказчика, застройщика, инвестора с обеспечением приемки в эксплуатацию этих объектов до приемки в эксплуатацию многоквартирных жилых домов и многоквартирных, блокированных жилых домов в районах (кварталах) индивидуальной жилой застройки;

не предусмотрено строительство таких объектов инфраструктуры за счет средств заказчика, застройщика, инвестора – по желанию заказчика, застройщика, инвестора. При этом заказчик, застройщик, инвестор, организации, выступающие заказчиками по строительству таких объектов инфраструктуры, обязаны обеспечить приемку их в эксплуатацию до приемки в эксплуатацию многоквартирных жилых домов и многоквартирных, блокированных жилых домов в районах (кварталах) индивидуальной жилой застройки.

---

\* За исключением земельных участков, предоставляемых гражданам для строительства многоквартирных, блокированных жилых домов.

\*\* Многоквартирные жилые дома, многоквартирные, блокированные жилые дома в районах (кварталах) индивидуальной жилой застройки, иные объекты на территории застройки.

\*\*\* Объекты магистральной и распределительной инженерной инфраструктуры, распределительной транспортной инфраструктуры, инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих минимально необходимый уровень инженерного оборудования земельных участков.

В случае строительства, включая проектирование, всех необходимых объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры в полном объеме за счет средств заказчика, застройщика, инвестора возмещение затрат в соответствии с [частью третьей](#) подпункта 1.7 настоящего пункта не производится.

В случае строительства, в том числе проектирования, всех либо отдельных объектов магистральной и (или) распределительной инженерной, распределительной транспортной инфраструктуры к многоквартирным жилым домам, многоквартирным, блокированным жилым домам в районах (кварталах) индивидуальной жилой застройки, иным объектам на территории застройки частично за счет средств заказчика, застройщика, инвестора размер подлежащих возмещению затрат по каждому виду объекта распределительной инфраструктуры определяется как разность расчетного значения размера затрат, подлежащих возмещению, и фактически понесенных затрат заказчика, застройщика на строительство объектов магистральной и (или) распределительной инженерной, распределительной транспортной инфраструктуры.

В случае, если фактически понесенные в соответствии с [частью седьмой](#) настоящего подпункта затраты заказчика, застройщика на строительство объектов магистральной и (или) распределительной инженерной, распределительной транспортной инфраструктуры по каждому виду объекта распределительной инфраструктуры равны либо превышают расчетные значения, заказчик, застройщик, инвестор освобождаются от возмещения затрат.

Президентом Республики Беларусь могут быть установлены иные случаи предоставления заказчикам, застройщикам земельных участков для строительства объектов при отсутствии объектов магистральной и распределительной инженерной инфраструктуры, распределительной транспортной инфраструктуры, а также прошедшей государственные экспертизы и утвержденной в установленном порядке проектной документации на строительство этих объектов инфраструктуры.

Коммунальные унитарные предприятия по капитальному строительству облисполкомов и Минского горисполкома, их дочерние предприятия, эксплуатационные организации, в том числе энергоснабжающие организации, входящие в состав государственного производственного объединения электроэнергетики «Белэнерго», газоснабжающие организации, входящие в состав

государственного производственного объединения по топливу и газификации «Белтопгаз», подчиненные Министерству энергетики, операторы электросвязи, в том числе подчиненные Министерству связи и информатизации, иные заказчики, застройщики обеспечивают своевременную разработку проектной документации (ее государственные экспертизы и утверждение в установленном порядке) на строительство объектов магистральной и распределительной инженерной инфраструктуры, распределительной транспортной инфраструктуры, инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающей минимально необходимый уровень инженерного оборудования земельных участков, минимально необходимых объектов социальной инфраструктуры и их благоустройства, а также строительство таких объектов инфраструктуры.

Земельные участки предоставляются во временное и постоянное пользование энергоснабжающим организациям, входящим в состав государственного производственного объединения электроэнергетики «Белэнерго», газоснабжающим организациям, входящим в состав государственного производственного объединения по топливу и газификации «Белтопгаз», подчиненным Министерству энергетики, для строительства и обслуживания объектов инженерной инфраструктуры по проектной документации, разработанной по заказу коммунальных унитарных предприятий по капитальному строительству облисполкомов и Минского горисполкома, их дочерних предприятий, а также иных заказчиков, застройщиков. При этом в отношении указанных организаций, подчиненных Министерству энергетики, являются действительными акты выбора места размещения земельных участков для строительства объектов, ранее выданные коммунальным унитарным предприятиям по капитальному строительству облисполкомов и Минского горисполкома, их дочерним предприятиям, а также иным заказчикам, застройщикам;

1.9. завершенные строительством объекты инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры и их благоустройства, возведение которых осуществлялось заказчиками, застройщиками за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, в том числе государственных целевых бюджетных фондов, а также государственных внебюджетных фондов, внешних государственных займов и внешних займов, привлеченных под гарантии Правительства Республики Беларусь, кредитов банков Республики Беларусь, выданных под гарантии Правительства Республики Беларусь, местных исполнительных и распорядительных органов, кредитов банков, погашение и обслуживание которых осуществляется за счет бюджетных средств, подлежат безвозмездной передаче заказчиками, застройщиками в государственную собственность.

Принятие в государственную собственность объектов, указанных в [части первой](#) настоящего подпункта, должно быть осуществлено в течение трех месяцев с даты их приемки в эксплуатацию. При этом:

государственный орган или уполномоченная им организация либо местный исполнительный и распорядительный орган принимают решение о безвозмездном принятии этих объектов в государственную собственность и определении эксплуатационной организации, принимающей затраты, произведенные при их создании (далее, если не указано иное, – принимающая затраты организация);

заказчик, застройщик и принимающая затраты организация оформляют [акт](#) о передаче затрат, произведенных при создании этих объектов, по форме, установленной Министерством архитектуры и строительства (далее – акт о передаче затрат). Акт о передаче затрат оформляется при наличии представленных заказчиком, застройщиком документов, подтверждающих завершение строительства объектов и их соответствие проектной документации, с приложением этих документов к акту о передаче затрат;

соответствующее структурное подразделение местного исполнительного и распорядительного органа, принимающая затраты организация обращаются в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним с заявлением о государственной регистрации создания объектов, безвозмездно приобретенных в государственную собственность в соответствии с [частью первой](#) настоящего

подпункта, и возникновении прав, ограничений (обременений) прав на них с предоставлением [акта](#) о передаче затрат и иных необходимых документов, определяемых законодательством об административных процедурах.

Передача и принятие в государственную собственность объектов инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры и их благоустройства, возведение которых осуществлялось за счет средств дольщиков, владельцев жилищных облигаций, осуществляются в порядке, установленном в [части второй](#) настоящего подпункта.

Завершенные строительством объекты инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры и их благоустройства (за исключением объектов, относимых в установленном порядке к объектам, находящимся только в собственности государства), возведение которых осуществлялось только за счет собственных средств заказчика, застройщика, по решению заказчика, застройщика могут безвозмездно передаваться в государственную собственность или оставаться в собственности заказчика, застройщика в целях последующей эксплуатации.

Решение о передаче объектов, указанных в [части четвертой](#) настоящего подпункта, в государственную собственность или об их принятии в состав основных средств заказчика, застройщика принимается заказчиком, застройщиком до приемки в эксплуатацию этих объектов.

В случае принятия заказчиком, застройщиком, профинансировавшим возведение объектов инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры и их благоустройства за счет собственных средств, решения о безвозмездной передаче этих объектов в государственную собственность их безвозмездная передача и принятие в государственную собственность осуществляются в порядке, установленном в [части второй](#) настоящего подпункта.

Истечение срока, указанного в [абзаце первом](#) части второй настоящего подпункта, не освобождает принимающие затраты организации от обязанности по принятию объектов инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры и их благоустройства в государственную собственность;

1.10. не распространяется действие:

настоящего Указа на строительство, в том числе проектирование, объектов инженерной инфраструктуры в эксплуатируемом жилищном фонде (многоквартирных жилых домах), обеспечивающих предоставление отдельных видов услуг, не являющихся жилищно-коммунальными, а также использование (аренду) существующих сетей кабельной канализации;

[подпункта 1.7](#) пункта 1 настоящего Указа на:

финансирование строительства, в том числе проектирования, объектов инженерной инфраструктуры (газопроводов) при газификации природным газом эксплуатируемого жилищного фонда граждан;

строительство, в том числе проектирование, распределительных сетей водоснабжения, водоотведения (канализации) в существующих районах (кварталах) индивидуальной жилой застройки.

2. Исключен.

3. Совету Министров Республики Беларусь, облисполкомам и Минскому горисполкому:

с 1 марта 2006 г. обеспечивать опережающее строительство объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры в районах жилищного строительства;

до 1 марта 2006 г.:

обеспечить приведение актов законодательства в соответствие с настоящим Указом;

принять иные меры по реализации настоящего Указа.

4. Совету Министров Республики Беларусь обеспечить поэтапное увеличение с 2006 года доли организаций, входящих в состав Белорусского государственного энергетического концерна и Белорусского концерна по топливу и газификации, организаций, подчиненных Министерству связи и информатизации, Министерству транспорта и коммуникаций, в финансировании строительства объектов инженерной и транспортной инфраструктуры с доведением этой доли к 2008 году до 45 процентов от общего объема инвестиций, направляемых на строительство указанных объектов.

5. Контроль за выполнением данного Указа возложить на Комитет государственного контроля.

6. Настоящий Указ вступает в силу с 1 марта 2006 г., за исключением пунктов [3](#), 4 и настоящего пункта, вступающих в силу со дня официального опубликования Указа.

*Президент Республики Беларусь*

*А.Лукашенко*

