

ПОСТАНОВЛЕНИЕ СОВЕТА МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

21 апреля 2016 г. № 324

**Об утверждении Положения о порядке планирования, проведения и финансирования капитального ремонта жилищного фонда**

Изменения и дополнения:

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21 января 2019 г. № 39 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 24.01.2019, 5/46082);

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 2 июля 2020 г. № 391 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 11.07.2020, 5/48185);

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 15 ноября 2021 г. № 649 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 17.11.2021, 5/49621)

На основании части третьей подпункта 1.7 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 5 декабря 2013 г. № 550 «О некоторых вопросах регулирования тарифов (цен) на жилищно-коммунальные услуги и внесении изменений и дополнений в некоторые указы Президента Республики Беларусь» Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о порядке планирования, проведения и финансирования капитального ремонта жилищного фонда (прилагается).

2. Министерству жилищно-коммунального хозяйства, другим республиканским органам государственного управления, облисполкомам, Минскому горисполкому в двухмесячный срок привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим постановлением и принять иные меры по его реализации.

3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

**Премьер-министр Республики Беларусь**

**А.Кобяков**

УТВЕРЖДЕНО

Постановление  
Совета Министров  
Республики Беларусь  
21.04.2016 № 324

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке планирования, проведения и финансирования капитального ремонта жилищного фонда**

## **ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Настоящим Положением определяется порядок планирования, проведения и финансирования капитального ремонта жилищного фонда (далее, если не установлено иное, – капитальный ремонт).

Действие настоящего Положения не распространяется на планирование, проведение и финансирование капитального ремонта многоквартирных жилых домов частного жилищного фонда, блокированных жилых домов, в которых отсутствуют жилые помещения государственного жилищного фонда.

Товарищества собственников и организации застройщиков осуществляют проведение капитального ремонта в соответствии с настоящим Положением и иными актами законодательства.

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

заказчик – уполномоченное лицо по управлению общим имуществом совместного домовладения, товарищество собственников, организация застройщиков или организация, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которой находится жилой дом;

обследование – комплекс работ по сбору, обработке, систематизации и анализу данных о техническом состоянии и степени износа жилого дома (его отдельных элементов);

переходящий объект – жилой дом, ввод в эксплуатацию после проведения капитального ремонта которого осуществляется в году (годах), следующем за годом начала проведения работ по капитальному ремонту.

3. Финансирование капитального ремонта осуществляется за счет средств местных бюджетов, средств от внесения собственниками, нанимателями жилых помещений и членами организации застройщиков, не являющимися собственниками недвижимого имущества, платы за капитальный ремонт, а также иных источников финансирования, не запрещенных законодательством.

4. Выбор проектных организаций для разработки предпроектной (предынвестиционной), проектной документации на капитальный ремонт, подрядных организаций для проведения работ по капитальному ремонту производится заказчиком в установленном законодательством порядке.

## **ГЛАВА 2 ПЛАНИРОВАНИЕ И ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

5. Проведение капитального ремонта жилых домов, их конструктивных элементов, инженерных систем осуществляется на основании перспективных (на пять лет) программ и текущих (на один год) графиков.

Перспективные программы и текущие графики капитального ремонта утверждаются районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе и до 1 февраля текущего года публикуются в средствах массовой информации и

размещаются на информационных сайтах районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе в глобальной компьютерной сети Интернет.

6. Необходимость проведения капитального ремонта жилых домов и включения их в перспективные программы и текущие графики определяется на основании:

технического состояния жилого дома в целом, а также его конструктивных элементов, инженерных систем. Техническое состояние жилого дома определяется организациями, осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющими жилищно-коммунальные услуги, на основании проводимого в соответствии с законодательством его обследования;

срока службы жилого дома в целом, а также его конструктивных элементов, инженерных систем;

архитектурно-планировочных качеств жилого дома и уровня его благоустройства;

генерального плана жилой застройки (улиц, кварталов, микрорайонов), в которой расположен жилой дом;

правил и норм технической эксплуатации жилых домов в соответствии с техническими нормативными правовыми актами.

7. Перспективные программы и текущие графики капитального ремонта разрабатываются районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе на основании предложений заказчиков по формам, утверждаемым Министерством жилищно-коммунального хозяйства. При этом текущие графики составляются с учетом имеющихся финансовых, материальных ресурсов для проведения капитального ремонта, которые в первую очередь направляются на завершение работ по капитальному ремонту переходящих объектов.

В перспективную программу и (или) текущий график капитального ремонта включаются жилые дома организаций, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых они находятся, жилые дома товариществ собственников или организаций застройщиков с использованием на их капитальный ремонт средств местных бюджетов в случаях:

если данные организации, члены товарищества собственников или организации застройщиков вносили в установленном законодательством порядке плату за капитальный ремонт на открытые для накопления средств, поступающих от населения на капитальный ремонт, счета организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, и (или) специальные счета местного исполнительного и распорядительного органа (далее, если не установлено иное, – счета);

внесения указанными организациями на специальные счета местного исполнительного и распорядительного органа платы за капитальный ремонт за период\*, в течение которого ими данная плата на счета не перечислялась, в размере, определяемом в соответствии с частью четвертой настоящего пункта.

---

\* Период исчисляется с 1 января 2001 г. или в случае, когда жилой дом был введен в эксплуатацию после 1 января 2001 г., с месяца, следующего за месяцем ввода жилого дома в эксплуатацию, за полные месяцы

периода, в котором плательщики жилищно-коммунальных услуг обязаны вносить плату за капитальный ремонт.

В иных случаях капитальный ремонт жилых домов, управление общим имуществом совместного домовладения которого осуществляется товариществом собственников, организацией застройщиков, либо жилых домов, находящихся в хозяйственном ведении или оперативном управлении организаций, организуется указанными организациями самостоятельно по решению органа управления данных организаций.

Размер платы за капитальный ремонт жилого дома, подлежащий перечислению указанными организациями, за период, в течение которого такая плата на счета не перечислялась, определяется по следующей формуле:

$$\Pi = S_{\text{ж}} \times T_{\text{ж}} \times n + S_{\text{н}} \times T_{\text{ж}} \times n_1 + S_{\text{н}} \times T_{\text{н}} \times n_2,$$

где  $\Pi$  – размер платы за капитальный ремонт жилого дома, подлежащий перечислению на специальные счета местного исполнительного и распорядительного органа за период, в котором плата за капитальный ремонт на счета не производилась;

$S_{\text{ж}}$  – общая площадь жилых помещений в жилом доме;

$S_{\text{н}}$  – общая площадь нежилых помещений в жилом доме;

$T_{\text{ж}}$  – субсидируемый государством тариф на капитальный ремонт для населения, установленный в соответствии с законодательством на дату обращения организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которой находится жилой дом, товарищества собственников или организации застройщиков о включении жилого дома в перспективную программу или текущий график капитального ремонта;

$T_{\text{н}}$  – тариф, обеспечивающий полное возмещение экономически обоснованных затрат на капитальный ремонт, установленный в соответствии с законодательством на дату обращения организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которой находится жилой дом, товарищества собственников или организации застройщиков о включении жилого дома в перспективную программу или текущий график капитального ремонта;

$n$  – количество полных месяцев в периоде исчисления платы за капитальный ремонт, в котором эта плата не производилась на счета;

$n_1$  – количество полных месяцев в периоде исчисления платы за капитальный ремонт, в котором эта плата не производилась на счета, по нежилым помещениям до 1 января 2015 г.;

$n_2$  – количество полных месяцев в периоде исчисления платы за капитальный ремонт, в котором эта плата не производилась на счета, по нежилым помещениям после 1 января 2015 г. или с месяца, следующего за месяцем ввода жилого дома в эксплуатацию, в случае его ввода в эксплуатацию после 1 января 2015 г.

Для жилых домов, включенных в перспективные программы и (или) текущие графики, районный, городской исполнительные комитеты, местная администрация района в городе назначают заказчика.

8. В случае необходимости перспективная программа капитального ремонта ежегодно уточняется с учетом фактического выполнения текущего графика капитального ремонта истекшего года.

9. В текущий график капитального ремонта включаются жилые дома, стоимость ремонта 1 кв. метра которых не превышает установленную Министерством архитектуры и строительства совместно с Министерством жилищно-коммунального хозяйства предельную норму затрат на капитальный ремонт 1 кв. метра общей площади жилых домов в зависимости от их конструктивных особенностей и срока эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта, при условии обеспечения их в полном объеме финансированием, необходимым на текущий финансовый год.

В случае, если стоимость капитального ремонта 1 кв. метра общей площади жилого дома превышает предельную норму затрат на капитальный ремонт 1 кв. метра общей площади жилых домов, включение в текущий график капитального ремонта жилых домов производится по решению районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе и по согласованию со структурными подразделениями облисполкомов и Минского горисполкома, осуществляющими государственно-властные полномочия в сфере жилищно-коммунального хозяйства, на основании технического состояния жилого дома и экономической целесообразности.

Перенос сроков окончания капитального ремонта жилого дома, установленных текущим графиком капитального ремонта, и изменение объемов финансирования работ по капитальному ремонту жилого дома (при превышении стоимости), установленных проектной документацией, производятся при наличии объективных причин (форс-мажорные обстоятельства, значительные объемы влияющих на обеспечение безопасной эксплуатации жилых домов и гарантированное предоставление основных жилищно-коммунальных услуг дополнительных работ, необходимость выполнения которых выявлена в ходе проведения ремонта, отсутствие финансовых средств на проведение дополнительных работ, срыв сроков выполнения ремонтных работ, установленных договором строительного подряда, по вине генерального подрядчика) по решению районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе и по согласованию со структурными подразделениями облисполкомов и Минского горисполкома, осуществляющими государственно-властные полномочия в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

9<sup>1</sup>. Выполнение утепления фасадов жилых домов с доведением уровня сопротивления теплопередаче наружных ограждающих конструкций до требуемого значения\* осуществляется на основании решения о необходимости выполнения данных работ, принимаемого комиссией, созданной областным и Минским городским исполнительными комитетами. Решение о необходимости выполнения утепления фасадов жилых домов с доведением уровня сопротивления теплопередаче наружных ограждающих конструкций до требуемого значения принимается на основании оценки технического состояния фасадов жилых домов, произведенной на основании предоставляемых заказчиком заключения проектной организации о состоянии наружных ограждающих конструкций таких домов, актов обследования состояния квартир в многоквартирных или блокированных жилых домах, фотоматериалов на предмет наличия сырости (промерзаний) и сведений о

потреблении тепловой энергии на отопление жилых домов, работоспособности системы вентиляции.

---

\* Для целей настоящего Положения под требуемым значением понимается нормативное сопротивление теплопередаче ограждающих конструкций зданий в соответствии с требованиями СН 2.04.02-2020 «Здания и сооружения. Энергетическая эффективность» для капитального ремонта зданий.

10. До оформления задания на проектирование заказчик информирует на общем собрании собственников, нанимателей жилых помещений, членов организации застройщиков о результатах проведенных осмотров жилого дома, видах работ, предполагаемых при капитальном ремонте, необходимости установки в квартирах приборов индивидуального учета расхода газа, воды, тепловой и электрической энергии, а также предлагает участвовать этим лицам в финансировании работ по утеплению фасадов с доведением сопротивления теплопередаче наружных ограждающих конструкций выше требуемого значения, реализации иных мероприятий в рамках повышения энергоэффективности жилых домов. Результаты общего собрания оформляются протоколом, который является основанием при формировании задания на проектирование на капитальный ремонт жилого дома и дополнительные ремонтные работы.

Работы по утеплению фасадов с доведением сопротивления теплопередаче наружных ограждающих конструкций выше требуемого значения, реализации иных мероприятий в рамках повышения энергоэффективности жилых домов выполняются за счет средств, предусмотренных законодательством о повышении энергоэффективности многоквартирного жилищного фонда.

Дополнительные ремонтные работы, указанные в протоколе общего собрания и не предусмотренные частью первой пункта 14 настоящего Положения, выполняются на основании договора на проведение таких работ, заключаемого заказчиком с собственниками, нанимателями жилых помещений, членами организации застройщиков.

Заказчик или организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно-коммунальные услуги, не позднее десяти дней до заключения договоров на оказание услуг по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома с собственниками, нанимателями жилых помещений, членами организации застройщиков информирует этих граждан на собрании о порядке организации работ по капитальному ремонту, их видах и объемах, должностных лицах, ответственных за предремонтный осмотр жилого дома в соответствии с законодательством, организацию, проведение работ по капитальному ремонту и контроль за их выполнением.

### **ГЛАВА 3**

#### **ПОРЯДОК ПЛАНИРОВАНИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И РАСПРЕДЕЛЕНИЯ СРЕДСТВ НА ЭТИ ЦЕЛИ**

11. Расчет потребности в финансовых средствах на капитальный ремонт по областям и г. Минску на очередной финансовый год производится облисполкомами и Минским горисполкомом для планирования и распределения средств местных бюджетов на капитальный ремонт по следующей формуле:

$$П = ОБ \times П_{ср} \times И_{пр},$$

где П – потребность в финансовых средствах на капитальный ремонт, тыс. рублей;

ОБ – объем общей площади жилых домов, подлежащих капитальному ремонту на очередной год, тыс. кв. метров;

$П_{ср}$  – средняя предельная норма затрат на капитальный ремонт 1 кв. метра общей площади жилых домов, установленная Министерством архитектуры и строительства совместно с Министерством жилищно-коммунального хозяйства;

$И_{пр}$  – среднегодовой прогнозный индекс цен в строительстве, установленный Министерством экономики на год, в котором запланировано проведение капитального ремонта.

12. Распределение финансовых средств на очередной финансовый год для обеспечения выполнения текущих графиков капитального ремонта по районным, городским исполнительным комитетам, местным администрациям районов в городах производится исходя из объемов установленных им облисполкомами и Минским горисполкомом заданий по вводу в эксплуатацию общей площади жилых домов после капитального ремонта, объемов строительных, специальных, монтажных работ в текущих ценах по проектной документации.

Оплата расходов по капитальному ремонту жилого дома, выполняемому организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, собственными силами, осуществляется в порядке, установленном для оплаты расходов по ремонтным работам за счет бюджета, выполняемым хозяйственным способом.

13. Потребность в финансовых средствах на капитальный ремонт отдельных конструктивных элементов определяется при формировании проектов местных бюджетов на очередной финансовый год в размере не более 15 процентов от потребности в финансовых средствах на капитальный ремонт по областям и г. Минску.

14. Средства местных бюджетов, предусмотренные на капитальный ремонт, средства от внесения собственниками, нанимателями жилых помещений, членами организации застройщиков, организациями, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые дома, товариществами собственников и организациями застройщиков платы за капитальный ремонт направляются на работы по:

разработке предпроектной (предынвестиционной) и проектной документации, проведению государственной экспертизы проектной документации, ведению авторского и технического надзора, выполнению изыскательских работ;

обследованию специализированной организацией жилых домов, их конструктивных элементов, инженерных систем при проведении ею оценки технического состояния жилого дома в соответствии с законодательством;

ремонту и замене внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, а также канализационных выпусков в соответствии с

границами балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственностью, в том числе внутриквартирных распределительных трубопроводов (стояков) систем холодного и горячего водоснабжения, включая первую запорную арматуру по стоякам, и общих канализационных стояков системы водоотведения, включая раструб;

замене (устройству) внутридомовой системы электроснабжения при повышении нагрузки для устройства отопления и (или) горячего водоснабжения от индивидуального отопительного (водонагревательного) оборудования (приборов);

ремонту, замене и устройству противоподымной защиты, установок противопожарной автоматики;

ремонту и замене инженерного оборудования, обеспечивающего потребление коммунальных услуг, устройству рециркуляции внутридомовой системы горячего водоснабжения (без устройства наружных сетей);

установке терморегуляторов на отопительных приборах в квартирах;

ремонту и замене водомерных узлов с установкой дистанционного съема показаний с приборов группового учета расхода воды и индивидуальных тепловых пунктов (установка теплообменников, систем автоматического регулирования расхода тепловой энергии и системы диспетчеризации);

устройству системы дистанционного съема показаний с приборов индивидуального учета расхода воды, газа в квартирах;

ремонту крыши, в том числе переустройству совмещенных крыш под чердачные, с повышением при необходимости сопротивления теплопередаче промерзающих конструкций покрытий (перекрытий технических этажей) до установленного техническими нормативными правовыми актами нормативного значения для капитального ремонта зданий, устройству выходов на кровлю;

ремонту фасадов с устранением сырости и продуваемости (без доведения сопротивления теплопередаче наружных ограждающих конструкций до установленного техническими нормативными правовыми актами нормативного значения), утеплению фасадов (до требуемого значения сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций) в соответствии с пунктом 9<sup>1</sup> настоящего Положения;

замене заполнений оконных и входных дверных проемов, расположенных во вспомогательных помещениях;

ремонту и восстановлению несущей способности конструктивных элементов, в том числе балконов и лоджий, замене ограждений, экранов и плит балконов и лоджий, устройству лоджий в жилых домах, где технические решения по восстановлению существующих балконов экономически нецелесообразны. Решение по устройству лоджий в жилых домах, где технические решения по восстановлению существующих балконов экономически нецелесообразны, принимается заказчиком по согласованию с областными или Минским городским исполнительными комитетами;

устройству и замене козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;

ремонту фундамента, восстановлению или устройству отмостки;

устройству систем уравнивания потенциалов и молниезащиты;

ремонту и устройству заземления (зануления);

установке сигнализаторов обнаружения угарного газа, ремонту системы вентиляции, ремонту или устройству системы дымоудаления;

восстановлению нарушенных при производстве работ по капитальному ремонту и ремонту существующих элементов благоустройства и озеленения придомовой территории (бортового камня, покрытия пешеходных дорожек, асфальтового покрытия дворового проезда (без доведения до требований технических нормативных правовых актов, предусмотренных при возведении объектов);

восстановлению отделки вспомогательных, жилых и (или) подсобных помещений жилых домов в местах, нарушенных при производстве работ по капитальному ремонту;

замене заполнений оконных и дверных проемов в помещениях общежитий государственного жилищного фонда, в том числе жилых помещениях (блоках);

ремонту и замене инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, мусоропроводов, распределительных и подводящих трубопроводов, замене непригодного к дальнейшей эксплуатации электрического (плиты, вытяжные электровентиляторы, водонагреватели и иное), газового (плиты, котлы, водонагреватели и иное), санитарно-технического (ванны, мойки, умывальники, унитазы, смывные бачки, смесители и иное) оборудования, электропроводки в помещениях общежитий государственного жилищного фонда, в том числе в жилых помещениях (блоках);

ремонту вспомогательных помещений, помещений бытового и общественного назначения (кухни общего пользования, общие санузлы, общие душевые помещения (в том числе в блоках) и иные помещения общественного назначения) в общежитиях государственного жилищного фонда;

ремонту и замене покрытий пола в помещениях общежитий государственного жилищного фонда, в том числе жилых помещениях (блоках).

Работы по устранению аварийного состояния конструктивных элементов и инженерных систем жилых домов в целях обеспечения на необходимый срок безопасных условий проживания в них производятся за счет средств, предоставляемых в установленном законодательством порядке на капитальный ремонт жилых домов, по решениям районных, городских исполнительных комитетов, местных администраций районов в городах о необходимости производства таких работ, согласованным со структурными подразделениями областных и Минского городского исполнительных комитетов, осуществляющими государственные властные полномочия в сфере жилищно-коммунального хозяйства, либо уполномоченными областными и Минским городским исполнительными комитетами лицами.

Заказчик совместно с проектной организацией на основании обследования жилых домов определяет необходимый состав указанных в части первой настоящего пункта работ по капитальному ремонту.

Ввод общей площади жилого дома после капитального ремонта осуществляется после выполнения всего объема строительно-монтажных работ, включенных в проектную документацию на капитальный ремонт жилого дома, источниками финансирования которых

являются средства местных бюджетов и средства от внесения собственниками, нанимателями жилых помещений и членами организации застройщиков платы за капитальный ремонт.

В случае непредоставления доступа в жилые помещения для выполнения работ, предусмотренных проектной документацией, при наличии документов, подтверждающих ведение претензионно-исковой работы с собственниками (нанимателями) жилых помещений, не предоставившими доступ, допускается ввод общей площади жилого дома после капитального ремонта по решению районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе.

Допускается пуск газа в жилом доме (корпусе, подъезде) после выполнения работ по замене внутридомовых сетей газоснабжения и приемки их газоснабжающей организацией в эксплуатацию.

15. Работы по замене и ремонту сетей радификации, телефонизации, телевидения, иных слаботочных сетей, наружных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, а также ремонт, реконструкция инженерных сооружений трансформаторных подстанций, центральных тепловых пунктов и других сооружений, в том числе при увеличении расчетных нагрузок, создание автоматизированной системы контроля и учета электрической энергии не включаются в состав проектной документации на капитальный ремонт жилого дома и выполняются за счет средств организаций, в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся эти сети и сооружения, а также средств, выделяемых этим организациям на указанные цели в соответствии с законодательством.