

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ МИНИСТЕРСТВА АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

13 сентября 2024 г. № 102

Об осуществлении технического надзора

Изменения и дополнения:

Постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 24 апреля 2025 г. № 49 (зарегистрировано в Национальном реестре - № 8/43285 от 13.05.2025 г.);

Постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 20 декабря 2025 г. № 148 (зарегистрировано в Национальном реестре - № 11-2/44447 от 12.01.2026 г.)

На основании подпунктов 1.28, 1.29 пункта 1 статьи 22 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Инструкцию о порядке осуществления технического надзора (прилагается).

2. Признать утратившим силу постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 4 августа 2020 г. № 40 «Об утверждении Инструкции о порядке осуществления технического надзора за строительством».

3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования и не распространяет свое действие на договоры оказания инженерных услуг, включающие услуги по осуществлению технического надзора, заключенные до вступления в силу настоящего постановления.

Первый заместитель Министра

О.Д.Швец

УТВЕРЖДЕНО

Постановление
Министерства архитектуры
и строительства
Республики Беларусь
13.09.2024 № 102

**ИНСТРУКЦИЯ
о порядке осуществления технического надзора**

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящая Инструкция устанавливает порядок осуществления заказчиком, застройщиком, застройщиком при долевом строительстве объектов (далее, если не указано иное, – застройщик) или уполномоченными ими лицами* технического надзора, включающего в себя освидетельствование скрытых работ, приемку выполненных строительных работ, промежуточную приемку ответственных конструкций, оборудования, проверку объемов выполненных строительных работ, пусконаладочных работ, контроль за выполнением застройщиком, генеральным подрядчиком (подрядчиком) указаний разработчика проектной документации при осуществлении авторского надзора, устранение нарушений, указанных в журналах производства работ и авторского надзора.

Действие настоящей Инструкции не распространяется на объекты строительства, относимые к четвертому и пятому классам сложности, строительство которых осуществляется в соответствии с подпунктом 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 31 января 2025 г. № 46 «Об особенностях строительства и приемки объектов в эксплуатацию», объекты сотовой подвижной электросвязи (включая средства и линии электросвязи), инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимой для обеспечения их функционирования, строительство которых осуществляется в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 11 августа 2025 г. № 301 «О строительстве объектов сотовой связи».

* Для целей настоящей Инструкции под уполномоченным заказчиком, застройщиком лицом понимается инженер (инженерная организация), заключивший(ая) с заказчиком, застройщиком договор на оказание инженерных услуг.

2. Для целей настоящей Инструкции используются следующие термины и их определения:

«авторский надзор», «генеральный подрядчик», «заказчик», «застройщик», «застройщик при долевом строительстве объектов», «инженер (инженерная организация)», «объект строительства», «подрядчик», «проектная документация», «строительная деятельность (строительство)», «строительная конструкция», «строительная площадка», «строительное изделие», «строительно-монтажные работы», «строительный материал», «субподрядчик», «текущий ремонт», «технический надзор» – в значениях, определенных соответственно в подпунктах 1.1, 1.7, 1.19–1.21, 1.26, 1.42, 1.48, 1.53, 1.73–1.78, 1.80, 1.83, 1.86 пункта 1 статьи 1 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

«этап работ» – в значении, определенном в абзаце девятом части первой пункта 2 Положения о параллельной разработке проектной документации и строительстве, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27 августа 2021 г. № 486;

инженер по техническому надзору – должностное лицо заказчика, застройщика или уполномоченного ими лица, осуществляющее технический надзор;

руководитель (управляющий) проекта – должностное лицо заказчика, застройщика или уполномоченного ими лица, координирующее реализацию организационно-технических мероприятий по организации и обеспечению строительства объекта.

3. Заказчик, застройщик или уполномоченное ими лицо организует осуществление технического надзора в соответствии с требованиями настоящей Инструкции в период с даты начала выполнения строительно-монтажных и (или) пусконаладочных работ на объекте строительства, указанной в договоре строительного подряда или решении застройщика при выполнении строительно-монтажных работ собственными силами, и до приемки объекта в эксплуатацию.

4. Совмещение функции инженера по техническому надзору и руководителя (управляющего) проекта не допускается.

5. Выполнение требований инженера по техническому надзору, входящих в его компетенцию, обязательно для генерального подрядчика (подрядчика) и застройщика при выполнении им строительно-монтажных работ собственными силами.

ГЛАВА 2

ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА

6. Инженер по техническому надзору назначается локальным правовым актом заказчика, застройщика или уполномоченного ими лица по каждому объекту строительства.

7. Заказчик, застройщик или уполномоченное ими лицо письменно в течение 5 рабочих дней с даты подписания локального правового акта, указанного в пункте 6 настоящей Инструкции, уведомляют генерального подрядчика (подрядчика), застройщика при выполнении им строительно-монтажных работ собственными силами о назначении инженера по техническому надзору с приложением копии локального правового акта о его назначении.

8. Руководитель (управляющий) проекта в течение 5 рабочих дней с даты подписания локального правового акта о назначении инженера по техническому надзору передает ему в одном экземпляре на бумажном носителе и (или) в электронном виде:

- полный комплект проектной документации с отметкой на чертежах «К производству работ»;

- техническую документацию, определяющую последовательность выполнения строительно-монтажных работ;

- график производства работ;

- расчет неизменной договорной (контрактной) цены по видам работ;

- перечень ответственных конструкций, подлежащих промежуточной приемке с участием представителей авторского надзора;

- перечень видов скрытых строительно-монтажных работ, подлежащих освидетельствованию с участием представителей авторского надзора.

9. При осуществлении параллельной разработки проектной документации и строительства объекта руководитель (управляющий) проекта в течение 5 рабочих дней с даты получения положительного заключения государственной строительной экспертизы по строительному проекту на этап работ передает инженеру по техническому надзору в одном экземпляре на бумажном носителе и (или) в электронном виде:

- строительный проект на этап работ с отметкой на чертежах «К производству работ»;

- техническую документацию, определяющую последовательность выполнения этапа работ;

- график производства этапа работ;

расчет неизменной договорной (контрактной) цены вошедших в этап работ;

перечень ответственных конструкций, подлежащих промежуточной приемке с участием представителей авторского надзора этапа работ;

перечень видов скрытых работ, подлежащих освидетельствованию с участием представителей авторского надзора, этапа работ.

10. В случае внесения изменений в проектную документацию заказчик, застройщик или уполномоченное ими лицо в течение 3 рабочих дней после утверждения внесенных изменений передает руководителю (управляющему) проекта указанную проектную документацию в одном экземпляре на бумажном носителе и (или) в электронном виде, а руководитель (управляющий) проекта в течение 2 рабочих дней – инженеру по техническому надзору.

11. Заказчик, застройщик или уполномоченное ими лицо обеспечивает инженера по техническому надзору:

средствами индивидуальной защиты, специальной одеждой, одеждой специальной сигнальной повышенной видимости в соответствии с требованиями законодательства в области охраны труда;

средствами измерений, прошедшими метрологическую оценку в соответствии с законодательством в области обеспечения единства измерений, и оборудованием, прошедшим оценку соответствия метрологических характеристик требованиям, установленным методами контроля.

12. Инженер по техническому надзору осуществляет посещение объекта строительства с целью проведения технического надзора по мере необходимости, а также на основании извещения о проведении освидетельствования скрытых работ или промежуточной приемки ответственных конструкций (далее – извещение) по форме согласно приложению в период выполнения строительно-монтажных, пусконаладочных работ и до приемки объекта в эксплуатацию.

13. Генеральный подрядчик (подрядчик), застройщик при выполнении им строительно-монтажных работ собственными силами обеспечивают беспрепятственный доступ на объект строительства инженеру по техническому надзору.

ГЛАВА 3

ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА

14. Инженер по техническому надзору проверяет:

соответствие применяемых строительных материалов, строительных изделий, строительных конструкций требованиям технических нормативных правовых актов, обязательных для соблюдения (далее – ТНПА);

по мере готовности объем и качество выполненных строительно-монтажных и (или) пусконаладочных работ согласно проектной документации и ТНПА;

устранение дефектов и нарушений, отмеченных в журналах производства работ.

15. Инженер по техническому надзору осуществляет контроль за ведением журнала авторского надзора, вносит в журнал авторского надзора записи с последующим визированием, подтверждающие ознакомление о выявленных отступлениях от проектной документации, нарушениях требований ТНПА.

16. При строительстве объектов по проектной документации, разработанной по строительным и техническим нормам иных стран и прошедшей экспертизу в соответствии с законодательством страны, по нормативам которой осуществлялась разработка проектной документации, технический надзор осуществляется в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

17. Инженер по техническому надзору осуществляет технический надзор внеплощадочных и внутриплощадочных подготовительных строительно-монтажных и (или) пусконаладочных работ с последующим подписанием акта о соответствии выполненных внеплощадочных и внутриплощадочных подготовительных работ по форме, установленной строительными нормами СН 1.03.04-2020 «Организация строительного производства», утвержденными постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 12 ноября 2020 г. № 73 (далее – СН 1.03.04-2020).

18. Инженер по техническому надзору осуществляет освидетельствование скрытых работ с последующим подписанием акта освидетельствования скрытых работ в порядке, установленном СН 1.03.04-2020, на основании извещения, направленного в адрес заказчика, застройщика или уполномоченного ими лица, не позднее чем за двое суток до проведения освидетельствования скрытых работ.

Если инженер по техническому надзору не прибыл для освидетельствования скрытых работ к сроку, указанному в извещении, а задержка в проведении освидетельствования скрытых работ приведет к нарушению технологии производства работ, генеральный подрядчик (подрядчик), застройщик при выполнении им строительно-монтажных работ собственными силами вправе составить акт освидетельствования скрытых работ без участия инженера по техническому надзору с приложением извещения и направить на подписание акт освидетельствования скрытых работ инженеру по техническому надзору.

В случае, указанном в части второй настоящего пункта, при требовании инженера по техническому надзору произвести вскрытие строительных конструкций для подтверждения правильности выполнения скрытых работ вскрытие производится генеральным подрядчиком (подрядчиком), субподрядчиком, застройщиком при выполнении им строительно-монтажных работ собственными силами.

При отсутствии нарушений требований ТНПА и проектной документации затраты по вскрытию и восстановлению строительных конструкций возмещаются генеральному подрядчику (подрядчику), субподрядчику, застройщику при выполнении им строительно-монтажных работ собственными силами заказчиком, застройщиком или уполномоченным ими лицом.

19. Инженер по техническому надзору осуществляет промежуточную приемку ответственных конструкций с последующим подписанием акта промежуточной приемки ответственных конструкций в порядке, установленном СН 1.03.04-2020, на основании извещения, направленного в адрес заказчика, застройщика или уполномоченного ими лица, не позднее чем за двое суток до проведения промежуточной приемки ответственных конструкций.

20. Факт приемки инженером по техническому надзору выполненных строительно-монтажных работ подтверждается визированием актов сдачи-приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ, порядок применения которых установлен Инструкцией о порядке применения актов сдачи-приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ, первичных учетных документов,

оформленных при выполнении строительных работ за пределами Республики Беларусь, утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 20 июля 2018 г. № 29.

При приемке выполненных строительно-монтажных работ, расчеты за которые производятся по неизменной договорной (контрактной) цене, визируется акт сдачи-приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ формы С-2б, С-2в. При этом инженер по техническому надзору не вправе требовать у генерального подрядчика (подрядчика), застройщика при выполнении им строительно-монтажных работ собственными силами иные документы, подтверждающие состав выполненных работ, кроме расчета неизменной договорной (контрактной) цены вида работ, указанного в акте сдачи-приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ формы С-2б, С-2в.

Инженером по техническому надзору визируется акт сдачи-приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ формы С-2а при приемке выполненных строительно-монтажных работ по текущему ремонту, работ, выполненных хозяйственным способом, собственными силами застройщика при долевом строительстве объектов, дополнительных работ по объектам, расчеты за строительство которых осуществляются по неизменной договорной (контрактной) цене, работ по устранению последствий строительной аварии.

21. Факт приемки инженером по техническому надзору выполненных пусконаладочных работ подтверждается визированием актов сдачи-приемки выполненных пусконаладочных работ по форме, установленной генеральным подрядчиком (подрядчиком), застройщиком при выполнении им строительно-монтажных работ собственными силами.

22. Акты сдачи-приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ и акты сдачи-приемки выполненных пусконаладочных работ визируются инженером по техническому надзору в течение трех рабочих дней с даты представления таких актов генеральным подрядчиком (подрядчиком), застройщиком при выполнении им строительно-монтажных работ собственными силами.

При несогласии с данными, отраженными в представленных актах сдачи-приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ, актах сдачи-приемки выполненных пусконаладочных работ, инженер по техническому надзору возвращает их с письменным мотивированным отказом в приемке работ в срок, установленный в части первой настоящего пункта. В этом случае генеральный подрядчик (подрядчик), застройщик при выполнении им строительно-монтажных работ собственными силами обеспечивают предъявление инженеру по техническому надзору актов сдачи-приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ и актов сдачи-приемки выполненных пусконаладочных работ для приемки работ в той части, которая не оспаривается сторонами.

Остальная часть работ подлежит приемке после урегулирования разногласий.

23. По требованию инженера по техническому надзору генеральный подрядчик (подрядчик), застройщик при выполнении им строительно-монтажных работ собственными силами представляют ему полный перечень исполнительной документации.

ГЛАВА 4

ФУНКЦИИ ИНЖЕНЕРА ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ НАДЗОРУ

24. Инженер по техническому надзору осуществляет следующие функции:

проверяет соответствие границ объекта границам предоставленного для него земельного участка;

участвует в приемке и передаче генеральному подрядчику (подрядчику) геодезической разбивочной основы;

осуществляет контроль за обеспечением сохранности геодезической разбивочной основы генеральным подрядчиком (подрядчиком) до завершения строительства;

проверяет сроки, объемы и качество строительно-монтажных работ, качество применяемых строительных материалов и оборудования, их соответствие проектной документации, наличие и правильность оформления документов, подтверждающих их качество;

участвует в проверках, проводимых разработчиком проектной документации при осуществлении авторского надзора;

вправе приостанавливать строительно-монтажные, пусконаладочные работы, выполняемые с отступлением от проектной документации и (или) нарушением требований ТНПА;

вправе приостанавливать строительно-монтажные, пусконаладочные работы при невыполнении указаний разработчика проектной документации;

вправе приостанавливать строительно-монтажные, пусконаладочные работы при невыполнении требований (предписаний) органов государственного строительного надзора;

контролирует выполнение генеральным подрядчиком (подрядчиком), застройщиком при выполнении им строительно-монтажных работ собственными силами указаний разработчика проектной документации при осуществлении авторского надзора;

контролирует выполнение генеральным подрядчиком (подрядчиком), застройщиком при выполнении им строительно-монтажных работ собственными силами требований (предписаний) органов государственного строительного надзора;

вправе вносить предложения руководителю (управляющему) проекта, генеральному подрядчику (подрядчику), застройщику при выполнении им строительно-монтажных работ собственными силами о привлечении к ответственности должностных лиц генерального подрядчика (подрядчика), застройщика при выполнении им строительно-монтажных работ собственными силами, систематически нарушающих требования ТНПА и проектной документации, не выполняющих указания, данные при осуществлении технического надзора;

осуществляет надзор за целевым и рациональным использованием денежных средств и приемкой объектов в эксплуатацию в установленный срок;

осуществляет освидетельствование скрытых работ, приемку выполненных строительно-монтажных работ и промежуточную приемку ответственных конструкций с оформлением актов установленной формы;

участвует в подписании акта о соответствии выполненных внеплощадочных и внутриплощадочных подготовительных работ, акта освидетельствования скрытых работ, акта о промежуточной приемке ответственных конструкций и иных актов, оформляемых в соответствии с требованиями строительных норм и правил;

контролирует своевременное выполнение геодезических разбивочных работ в процессе строительства (планово-высотных отметок, исполнительных геодезических схем);

проверяет производственную и исполнительную документацию, оформленную надлежащим образом на соответствие требованиям, установленным ТНПА;

участвует в приемке выполненных строительно-монтажных и (или) пусконаладочных работ, строительных изделий и оборудования;

проверяет наличие смонтированного оборудования на соответствие проектной документации, работоспособность смонтированного оборудования;

проверяет наличие смонтированного оборудования, включенного в перечень к актам сдачи-приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ;

проверяет полную готовность строительно-монтажных работ для последующей приемки объекта в эксплуатацию;

осуществляет операционный контроль по соблюдению технологии выполнения строительно-монтажных работ, соответствию выполняемых работ проектной документации и требованиям ТНПА, технологических карт, содержащих разделы по контролю качества строительно-монтажных работ, паспортов, сертификатов на применяемые строительные материалы и монтируемое оборудование;

осуществляет приемочный контроль по проверке качества выполненных строительно-монтажных и пусконаладочных работ, в том числе качества ответственных конструкций, которые по мере готовности подлежат приемке в процессе строительства с контролем составления актов промежуточной приемки ответственных конструкций;

осуществляет контроль своевременного оформления исполнительной документации (журнал производства работ, журналы специальных работ, акты (протоколы) испытания строительных материалов, строительных изделий, строительных конструкций, инженерных систем и оборудования, документы о качестве (паспорта и сертификаты на строительные материалы, строительные изделия, строительные конструкции и оборудование), исполнительные геодезические схемы);

визирует акты сдачи-приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ и акты сдачи-приемки выполненных пусконаладочных работ либо возвращает их с мотивированным отказом в письменной форме;

обеспечивает соблюдение требований по охране труда и технике безопасности, а также правил поведения на территории строительной площадки, территории предприятия;

обеспечивает использование и правильное применение средств индивидуальной защиты и средств коллективной защиты;

обеспечивает соблюдение требований по обеспечению пожарной безопасности.

Приложение
к Инструкции о порядке осуществления
технического надзора

Форма

Заказчик, застройщик, инженер
(инженерная организация)

Застройщик при выполнении строительно-монтажных работ собственными силами, генеральный подрядчик (подрядчик)

ИЗВЕЩЕНИЕ
о проведении освидетельствования скрытых работ или промежуточной приемки ответственных конструкций

Наименование объекта, адрес _____

Место выполнения работ _____

Вид скрытых работ, наименование ответственных конструкций, подлежащих освидетельствованию (промежуточной приемке) _____

Дата и время начала освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки ответственных конструкций _____

Представитель застройщика,
генерального подрядчика (подрядчика)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Извещение принял инженер
по техническому надзору

(подпись)

(инициалы, фамилия)