

ПОСТАНОВЛЕНИЕ СОВЕТА МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

15 мая 2025 г. № 266

О совершенствовании архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

Во исполнение статьи 127 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, абзаца третьего пункта 2 Указа Президента Республики Беларусь от 31 января 2025 г. № 46 «Об особенностях строительства и приемки объектов в эксплуатацию» и пункта 3 Указа Президента Республики Беларусь от 31 марта 2025 г. № 130 «Об изменении указов Президента Республики Беларусь» Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о порядке принятия решений о разрешении размещения объектов на предоставленном участке с отступлением от утвержденного градостроительного проекта детального планирования (прилагается).

2. Определить состав работ, без выполнения которых жилые дома могут приниматься в эксплуатацию после внесения соответствующих изменений в проектную документацию, согласно приложению 1.

3. Внести изменения в постановления Совета Министров Республики Беларусь согласно приложению 2.

4. Признать утратившими силу постановления Совета Министров Республики Беларусь согласно приложению 3.

5. Действие настоящего постановления не распространяется на закупки, если процедуры закупок начаты до вступления в силу настоящего постановления.

6. Действие пункта 21 приложения 2 распространяется на объекты строительства при долевом строительстве, разрешительная документация на строительство которых выдана после 2 апреля 2025 г. Договоры создания объектов долевого строительства, заключенные по таким объектам до вступления в силу настоящего постановления, подлежат приведению в соответствие с пунктом 21 приложения 2.

Договоры создания объектов долевого строительства по объектам, финансируемым с привлечением бюджетных средств, заключенные до вступления в силу настоящего постановления, по которым застройщику не возмещены затраты по эксплуатации объекта долевого строительства со дня его приемки в эксплуатацию до передачи дольщику по акту приемки-передачи, подлежат приведению в соответствие с пунктом 21 приложения 2 в части формирования цены договора (цены объекта долевого строительства) с включением в нее указанных затрат.

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

Приложение 1
к постановлению
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266

**СОСТАВ РАБОТ,
без выполнения которых жилые дома могут приниматься в эксплуатацию после
внесения соответствующих изменений в проектную документацию**

1. Оклеивка обоями*.
2. Окраска стен, потолков и полов*.
3. Облицовка стен*.
4. Установка встроенной мебели.
5. Покрытие полов*.
6. Установка внутриквартирных дверных блоков в межкомнатных перегородках (за исключением установки дверных блоков в помещении, в котором смонтировано газовое оборудование)*.
7. Установка сантехнического оборудования (кроме унитазов, средств измерений расхода (объема) вод, прошедших метрологическую оценку в порядке, установленном законодательством об обеспечении единства измерений)*.
8. Установка электрических плит.

* За исключением работ, выполняемых в жилых помещениях многоквартирных жилых домов, строящихся гражданами с использованием льготных кредитов, одноразовых субсидий, кредитов, выдаваемых банками на возведение, реконструкцию жилых помещений, часть процентов за пользование которыми и (или) основной долг по которым уплачиваются (погашаются) гражданами за счет субсидий.

Приложение 2
к постановлению
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266

**ПЕРЕЧЕНЬ
изменений, вносимых в постановления Совета Министров Республики Беларусь**

1. В постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 15 сентября 1998 г. № 1450 «Об утверждении Правил заключения и исполнения договоров строительного подряда»:

преамбулу и пункт 1 изложить в следующей редакции:

«На основании подпункта 1.12 пункта 1 статьи 21 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Правила заключения и исполнения договоров строительного подряда (прилагаются).»;

Правила заключения и исполнения договоров строительного подряда, утвержденные этим постановлением, изложить в новой редакции (прилагаются).

2. В постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 29 ноября 1999 г. № 1860 «Об органах государственного строительного надзора Республики Беларусь»:

пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1. Утвердить Положение об органах государственного строительного надзора Республики Беларусь (прилагается).»;

в пункте 4 слова «данним Комитетом» заменить словами «Государственным комитетом по стандартизации»;

в Положении об органах государственного строительного надзора Республики Беларусь, утвержденном этим постановлением:

пункты 1 и 2 изложить в следующей редакции:

«1. Настоящим Положением определяется компетенция органов государственного строительного надзора Республики Беларусь в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 5 октября 1999 г. № 581 и Кодексом Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

2. Главной задачей органов государственного строительного надзора является надзор за соблюдением участниками строительной деятельности установленного порядка строительства, требований технических нормативных правовых актов и проектной документации в целях обеспечения эксплуатационной надежности и безопасности объектов строительства.

Органы государственного строительного надзора являются составной частью системы государственного регулирования строительной деятельности на территории Республики Беларусь и осуществляют государственный строительный надзор за объектами строительства независимо от их назначения, форм собственности, источников финансирования и способов строительства, а также объектами, являющимися собственностью Республики Беларусь, строящимися на территории других государств, если иное не предусмотрено международными договорами Республики Беларусь, за исключением объектов, на которых не осуществляется государственный строительный надзор, объектов, подконтрольных другим органам государственного надзора.»;

из абзаца четвертого пункта 3 слова «(автомобильные и железные дороги, магистральные трубопроводы, высоковольтные линии электропередач, сети связи)» исключить;

в пункте 5:

из абзаца первого слова «в соответствии с возложенной на них главной задачей» исключить;

подпункты 5.1, 5.7, 5.15 и 5.17 исключить;

в подпункте 5.2 слова «выдают в установленном порядке заказчикам, застройщикам разрешения на производство» заменить словами «принимают в установленном порядке уведомления о выполнении»;

подпункт 5.3 изложить в следующей редакции:

«5.3. осуществляют надзор за соблюдением требований проектной документации в целях обеспечения эксплуатационной надежности и безопасности при выполнении строительно-монтажных работ, а также за соответствием используемых при строительстве строительных материалов, строительных изделий и строительных конструкций проектным решениям в формах мероприятий технического (технологического, поверочного) характера и мер профилактического и предупредительного характера, если иное не предусмотрено Президентом Республики Беларусь»;

подпункт 5.5 изложить в следующей редакции:

«5.5. выдают в пределах компетенции заключение о соответствии принимаемого в эксплуатацию объекта строительства проектной документации (в части требований безопасности и эксплуатационной надежности), если иное не предусмотрено Президентом Республики Беларусь»;

подпункт 5.8 изложить в следующей редакции:

«5.8. участвуют в работе комиссий по расследованию обстоятельств (причин) строительных аварий»;

в подпункте 5.16 слово «строительства» заменить словами «архитектурной, градостроительной и строительной деятельности»;

дополнить пункт подпунктом 5.20 следующего содержания:

«5.20. осуществляют иные функции, предусмотренные законодательством.»;

в пункте 6:

абзац первый изложить в следующей редакции:

«6. Органы государственного строительного надзора в соответствии с законодательством о контрольной (надзорной) деятельности имеют право:»;

в подпункте 6.1 слова «контроль», «форм» и «предписания на проведение проверки» заменить соответственно словами «надзор», «формы» и «решений о проведении осмотра объекта»;

в подпункте 6.2:

после слов «проектной документации» дополнить подпункт словами «разрешительную документацию на строительство»;

слово «них» заменить словами «органы государственного строительного надзора»;

в подпункте 6.3 слова «давать», «предписания» и «зданий, сооружений» заменить соответственно словами «при проведении мероприятий технического (технологического, поверочного) характера выносить», «требования (предписания)» и «объектов»;

в подпункте 6.4 слова «материалов и изделий» заменить словами «строительных материалов и строительных изделий»;

в подпункте 6.5 слова «научно-исследовательских» и «проведении контроля» заменить соответственно словами «научных» и «осуществлении контроля»;

подпункты 6.6 и 6.7 изложить в следующей редакции:

«6.6. в случае выявления нарушений законодательства, создающих угрозу национальной безопасности, причинения вреда жизни и здоровью физических лиц, окружающей среде, вручать (направлять) предложения о приостановлении (запрете) деятельности субъектов (их цехов, производственных участков), объекта строительства до устранения нарушений, послуживших основанием для вручения (направления) таких предложений;

6.7. направлять в органы по сертификации предложения о приостановлении (прекращении действия) сертификатов соответствия Национальной системы подтверждения соответствия Республики Беларусь;»;

из подпункта 6.8 слова «в установленном законодательством порядке» исключить;

подпункт 6.9 изложить в следующей редакции:

«6.9. вести в пределах компетенции административный процесс;»;

дополнить пункт подпунктом 6.9¹ следующего содержания:

«6.9¹. рассматривать на соответствие законодательству представляемые по их требованию документы и сведения, указанные в уведомлении о выполнении строительно-монтажных работ;»;

в подпункте 6.10 слова «Республики Беларусь» заменить словами «о контрольной (надзорной) деятельности»;

пункты 7–12 изложить в следующей редакции:

«7. Органы государственного строительного надзора в соответствии с законодательством о контрольной (надзорной) деятельности выносят требования (предписания) о приостановлении (запрете) выполнения строительно-монтажных работ на объектах в случае выявления нарушений законодательства, создающих угрозу национальной безопасности, причинения вреда жизни и здоровью физических лиц, окружающей среде, а именно:

7.1. дефектов и (или) нарушений, создающих угрозу деформации либо обрушения объектов, их частей, инженерных коммуникаций, конструкций;

7.2. самовольного строительства или строительства с отступлением от проектной документации на объектах, на которых должен осуществляться государственный строительный надзор;

7.3. выполнения строительно-монтажных работ без направления или с направлением не в установленном порядке уведомления об их выполнении.

8. Органы государственного строительного надзора направляют в Министерство архитектуры и строительства предложения о прекращении действия квалификационных аттестатов, аттестатов соответствия в случае, если их обладатели неоднократно (два раза и более в течение календарного года) привлекались к административной ответственности за нарушение обязательных для соблюдения требований технических нормативных правовых актов при строительстве, выполнении работ по обследованию объектов, невыполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей при осуществлении авторского надзора и технического надзора.

9. Государственные строительные инспекторы осуществляют надзор на объектах строительства с участием представителей подрядчиков, заказчиков, застройщиков (при необходимости). Для этой цели могут привлекаться специалисты проектных и других организаций.

Подрядчики, заказчики, застройщики обеспечивают необходимые условия для осуществления государственными строительными инспекторами надзора.

По результатам проведения мероприятий технического (технологического, поверочного) характера вносятся записи в журналах производства работ, составляются акты, при необходимости выносятся требования (предписания) об устранении нарушений, о приостановлении (запрете) выполнения строительно-монтажных работ.

10. Органы государственного строительного надзора направляют заказчикам, застройщикам, подрядчикам, разработчикам проектной документации, организациям, производящим строительную продукцию, представления:

- о привлечении к ответственности должностных лиц, нарушающих законодательство в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и не выполняющих требования (предписания) органов государственного строительного надзора;

- об отстранении от работы на объектах должностных лиц подрядчиков, систематически не обеспечивающих выполнение требований проектной документации, а также работников, неудовлетворительно осуществляющих контроль за качеством работ, авторский надзор и технический надзор;

- о запрете использования строительных материалов и строительных изделий, не соответствующих обязательным для соблюдения требованиям технических нормативных правовых актов.

11. Государственные строительные инспекторы допускаются к осуществлению надзора после прохождения ими профессиональной аттестации.

12. Работники органов государственного строительного надзора имеют служебное удостоверение установленной формы. Государственные строительные инспекторы являются представителями государственных органов и находятся под защитой государства. Противодействие осуществлению возложенных на них функций со стороны юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих строительную деятельность, недопустимо. Органы внутренних дел при необходимости оказывают помощь государственным строительным инспекторам при исполнении ими своих служебных обязанностей.»;

дополнить Положение пунктами 13 и 14 следующего содержания:

- «13. Действия работников органов государственного строительного надзора могут быть обжалованы. Подача жалобы не влечет приостановления выполнения решений этих органов.

- 14. Уполномоченные представители органов государственного строительного надзора несут персональную ответственность за ненадлежащее исполнение своих должностных обязанностей.».

3. В постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 31 июля 2006 г. № 973 «Вопросы Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь»:

преамбулу изложить в следующей редакции:

«На основании абзаца третьего статьи 25 Закона Республики Беларусь от 23 июля 2008 г. № 424-З «О Совете Министров Республики Беларусь» Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:»;

из абзаца второго пункта 1¹ слово «государственных» исключить;

в приложении 1 к этому постановлению:

из названия слово «государственных» исключить;

пункт 4 исключить;

в пункте 7 слово «Стройтехнорм» заменить словом «СТРОЙТЕХНОРМ»;

пункт 10 изложить в следующей редакции:

«10. Производственное республиканское дочернее унитарное предприятие «ГЕОСЕРВИС»»;

пункты 9 и 29 приложения 2 к этому постановлению исключить;

в Положении о Министерстве архитектуры и строительства Республики Беларусь, утвержденном этим постановлением:

пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2. Минстройархитектуры в своей деятельности руководствуется Конституцией Республики Беларусь, иными актами законодательства, в том числе настоящим Положением.»;

в пункте 4:

в подпунктах 4.1 и 4.1¹ слова «изделий, конструкций» заменить словами «строительных изделий, строительных конструкций»;

в подпункте 4.3 слова «инженерно-геологических и топографо-геодезических изысканий для строительства» заменить словами «изыскательских работ»;

в пункте 5:

в подпункте 5.4 слова «изделий и конструкций» заменить словами «строительных изделий и строительных конструкций»;

из подпункта 5.5 слова «в установленном порядке» исключить;

подпункт 5.5² изложить в следующей редакции:

«5.5². принимает в порядке, им установленном, решения о возможности обоснованных отступлений от обязательных для соблюдения требований строительных норм, положений строительных правил, если их положения стали обязательными для соблюдения в соответствии с пунктом 8 статьи 30 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;»;

из подпункта 5.6 слова «в установленном порядке» исключить;

в подпункте 5.7¹ слова «объекты сверхнормативного незавершенного строительства» заменить словами «объекты-долгострой» в соответствующем падеже;

из подпункта 5.8 слово «государственными» исключить;

из подпункта 5.9 слова «государственных» и «в соответствии с законодательством» исключить;

из подпункта 5.11 слова «в соответствии с законодательством» и «в установленном порядке» исключить;

из подпункта 5.12¹ слова «в порядке, установленном законодательством,» исключить;

из подпункта 5.12⁴ слово «государственными» исключить;

подпункт 5.14 изложить в следующей редакции:

«5.14. обеспечивает проведение аттестации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих отдельные виды архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (их составляющие), выполняющих работы по обследованию строительных конструкций объектов, автомобильных дорог и мостовых сооружений на них, аэродромных покрытий, руководителей, специалистов юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, выполнение работ по обследованию строительных конструкций объектов, автомобильных дорог и мостовых сооружений на них, аэродромных покрытий, в том числе устанавливает порядок проведения квалификационного экзамена руководителей, специалистов юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, разработки вопросов для его проведения, пороговый критерий положительной оценки компьютерного тестирования, тематические блоки компьютерного тестирования, количественное соотношение вопросов по тематическим блокам компьютерного тестирования по специализациям аттестации;»;

из подпункта 5.17 слово «государственным» исключить;

из подпункта 5.18 слово «государственных» исключить;

подпункт 5.21 после слова «формирования» дополнить словом «неизменной»;

в подпункте 5.21¹ слова «по возведению, реконструкции, капитальному ремонту, реставрации, технической модернизации и благоустройству объекта строительства» заменить словами «при осуществлении архитектурной и строительной деятельности»;

из подпункта 5.21² слово «нормативные» исключить;

из подпункта 5.23 слова «в установленном порядке» и «государственных» исключить;

в подпункте 5.24 слова «изделий, конструкций» заменить словами «строительных изделий, строительных конструкций»;

из подпункта 5.25 слова «в соответствии с законодательством» и «государственных» исключить;

в подпунктах 5.26 и 5.29 слова «изделий и конструкций» заменить словами «строительных изделий и строительных конструкций»;

в подпункте 5.28:

слова «изделий и конструкций» заменить словами «строительных изделий и строительных конструкций»;

слова «в установленном порядке» исключить;

в подпункте 5.30¹ слова «изделия и узлы» заменить словами «строительные изделия и строительные узлы»;

из подпункта 5.31 слова «в установленном порядке» исключить;

подпункт 5.33 изложить в следующей редакции:

«5.33. осуществляет единую техническую политику в области изыскательских работ, определяет порядок организации и ведения фонда материалов изыскательских работ республиканского уровня;»;

подпункт 5.33¹ исключить;

в подпункте 5.34 слова «в соответствии с законодательством регулирование цен (тарифов) на строительные материалы, изделия, конструкции, работы и услуги, используемые (выполняемые, оказываемые) при строительстве объектов (за исключением строительства

автомобильных дорог, мостов и тоннелей)» заменить словами «регулирование цен (тарифов) на строительные материалы, строительные изделия, строительные конструкции, работы и услуги, используемые (выполняемые, оказываемые) при строительстве объектов (за исключением возведения, реконструкции, эксплуатации (содержания и текущего ремонта), капитального ремонта автомобильных дорог)»;

подпункт 5.34² исключить;

в подпункте 5.34³:

абзац третий после слов «в натуральном выражении» дополнить словами «, порядок их разработки»;

из абзаца пятого слова «при определении сметной стоимости строительства объектов» исключить;

в абзаце девятом:

слова «материалов, изделий и конструкций» заменить словами «строительных материалов, строительных изделий и строительных конструкций»;

дополнить абзац словами «, а также порядок их применения»;

дополнить подпункт абзацем следующего содержания:

«порядок применения и формирования стоимости разработки документации проектного обеспечения для определения стоимости проектных и изыскательных работ (услуг)»;»;

подпункт 5.34⁴ изложить в следующей редакции:

«5.34⁴. устанавливает размер одного человеко-часа рабочих-строителей четвертого разряда в среднем по Республике Беларусь в денежном выражении для применения при определении сметной стоимости строительства объектов, порядок его применения»;»;

подпункт 5.34⁷ изложить в следующей редакции:

«5.34⁷. устанавливает порядок осуществления мониторинга цен (тарифов) на ресурсы для определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации»;»;

из подпункта 5.34⁸ слова «на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении» исключить;

подпункт 5.34⁹ изложить в следующей редакции:

«5.34⁹. устанавливает показатели стоимости работ (услуг), приходящейся на один человеко-день, необходимые для применения при определении стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности и стоимости услуг по организации и обеспечению строительства при осуществлении функций заказчика, застройщика, стоимости инженерных услуг в строительстве, а также определяет порядок их применения и формирования»;»;

в подпункте 5.35 слова «изделий, конструкций» заменить словами «строительных изделий, строительных конструкций»;

дополнить пункт подпунктом 5.35¹ следующего содержания:

«5.35¹. обеспечивает разработку методических документов (методических рекомендаций, методик) в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и утверждает их»;»;

в подпункте 5.36:

слова «в установленном порядке» исключить;

слова «изделий, конструкций» заменить словами «строительных изделий, строительных конструкций»;

в подпункте 5.39 слова «изделия и узлы» заменить словами «строительные изделия и строительные узлы»;

из подпункта 5.41 слова «в соответствии с законодательством» исключить;

из подпункта 5.43 слово «государственных» исключить;

в подпункте 5.44 слова «государственных организациях» заменить словом «организациях»;

из подпункта 5.44¹ слова «в установленном порядке» исключить;

в пункте 6:

подпункт 6.2¹ исключить;

в подпункте 6.4 слово «проектно-изыскательских» заменить словами «проектных, изыскательских»;

в подпункте 6.6 слова «изделий, конструкций» заменить словами «строительных изделий, строительных конструкций»;

из подпунктов 6.8 и 6.9 слова «в установленном порядке» исключить;

в пункте 7:

после части первой дополнить пункт частью следующего содержания:

«В центральном аппарате Минстройархитектуры в целях обеспечения его деятельности и технического обслуживания могут создаваться иные структурные подразделения.»;

из абзаца второго частей второй и третьей слово «государственные» исключить;

в части второй пункта 8 слова «в соответствии с законодательством» заменить словами «Советом Министров Республики Беларусь по согласованию с Президентом Республики Беларусь»;

в пункте 9:

подпункт 9.6 изложить в следующей редакции:

«9.6. принимает на работу и увольняет работников центрального аппарата Минстройархитектуры, заключает контракты с руководителями подчиненных организаций, осуществляет контроль за выполнением условий этих контрактов, утверждает уставы подчиненных организаций»;

из подпункта 9.7 слова «в установленном порядке» исключить;

из подпункта 9.8 слова «в соответствии с законодательством» исключить;

в пункте 10:

из частей первой и третьей слово «государственных» исключить;

из части второй слова «в соответствии с законодательством» исключить.

4. В постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 19 октября 2006 г. № 1387 «Об утверждении перечня объектов, для строительства которых не требуется получение разрешения на производство строительно-монтажных работ»:

название, преамбулу и пункт 1 изложить в следующей редакции:

«Об утверждении перечня объектов, по которым не требуется направление уведомления о выполнении строительно-монтажных работ в органы государственного строительного надзора

На основании пункта 3 статьи 85 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить перечень объектов, по которым не требуется направление уведомления о выполнении строительно-монтажных работ в органы государственного строительного надзора (прилагается).»;

в перечне объектов, для строительства которых не требуется получение разрешения на производство строительно-монтажных работ, утвержденном этим постановлением:

название изложить в следующей редакции:

«Перечень объектов, по которым не требуется направление уведомления о выполнении строительно-монтажных работ в органы государственного строительного надзора»;

подпункт 1.13 изложить в следующей редакции:

«1.13. пятого класса сложности (кроме жилых домов, возводимых в сельскохозяйственных организациях с государственной поддержкой, объектов строительства, строящихся 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»);»;

в пункте 2:

из абзаца первого слова «и благоустройства» исключить;

из абзаца второго слова «и благоустройству» исключить;

из пункта 4 слова «, вносимой в установленном законодательством порядке» исключить.

5. В Положении о порядке принятия решений по самовольным постройкам, утвержденном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 22 декабря 2007 г. № 1802:

в пункте 2 слова «Закона Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» заменить словами «Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности»;

в пункте 6:

в абзаце первом части первой слова «, модернизации, реставрации объекта строительства» заменить словами «объекта строительства, ремонтно-реставрационным работам»;

часть вторую после слов «капитального ремонта» дополнить словом «, модернизации»;

в пункте 9:

абзацы третий, пятый–седьмой подпункта 9.3 исключить;

дополнить пункт подпунктом 9.4 следующего содержания:

«9.4. исполком самостоятельно запрашивает информацию из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним о существующих в момент выдачи информации правах, ограничениях (обременениях) прав на земельный участок.»;

абзац седьмой части второй пункта 11 исключить;

в пункте 12:

в части первой:

абзац второй после слов «и использовании земель,» дополнить словами «в случаях самовольного строительства, предусмотренных в абзацах третьем–пятом части первой пункта 1 статьи 223 Гражданского кодекса Республики Беларусь,»;

в абзаце третьем слова «порядке проектной документации (в случаях, когда необходимость ее подготовки предусмотрена законодательством)» заменить словами «об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности порядке проектной документации на строительные работы, которые требуют их завершения по заключению комиссии»;

из абзаца четвертого второе предложение исключить;

дополнить пункт частью следующего содержания:

«Решение о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации является основанием для утверждения акта приемки в эксплуатацию объекта, строительство которого было осуществлено самовольно, составленного по форме, установленной Министерством архитектуры и строительства.».

6. В постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 8 октября 2008 г. № 1476 «Об утверждении Положения о порядке разработки, согласования и утверждения градостроительных проектов, проектной документации»:

название, преамбулу и пункт 1 изложить в следующей редакции:

«О разработке, согласовании и утверждении градостроительных проектов, проектной документации

На основании абзаца третьего подпункта 1.16 пункта 1 статьи 21, пункта 2 статьи 73 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить:

Положение о порядке разработки, согласования и утверждения градостроительных проектов, проектной документации (прилагается);

Положение о порядке формирования и комплектования проектной документации в электронном виде (прилагается).»;

в Положении о порядке разработки, согласования и утверждения градостроительных проектов, проектной документации, утвержденном этим постановлением:

пункты 1 и 2 изложить в следующей редакции:

«1. Настоящим Положением устанавливаются порядок разработки, согласования и утверждения градостроительных проектов, порядок разработки, согласования, утверждения проектной документации, ее актуализации, а также случаи обязательного внесения изменений в проектную документацию.

2. Для целей настоящего Положения применяются термины в значениях, определенных в статье 1 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, термин «изолированное помещение» используется в значении, определенном в статье 1 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».»;

в пункте 4:

абзацы второй и третий подпункта 4.1 изложить в следующей редакции:

«Советом Министров Республики Беларусь в отношении государственной схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь, схем комплексной территориальной организации областей, районов, генеральных планов областных центров, генеральных планов городов областного подчинения и генеральных планов городов-спутников областных центров, включенных в перечень градостроительных проектов, заказ на разработку которых подлежит размещению в очередном финансовом году;

местными исполнительными и распорядительными органами в отношении схем комплексной территориальной организации административно-территориальных и территориальных единиц (за исключением областей, районов), генеральных планов городов (за исключением областных центров, городов областного подчинения, городов-спутников областных центров), городов-спутников г. Минска и других населенных пунктов;»;

подпункт 4.2 изложить в следующей редакции:

«4.2. градостроительных проектов специального планирования:

республиканского уровня – Советом Министров Республики Беларусь в отношении градостроительных проектов специального планирования, включенных в перечень градостроительных проектов, заказ на разработку которых подлежит размещению в очередном финансовом году;

местного уровня – местными исполнительными и распорядительными органами;»;

подпункт 4.3 дополнить словами «, администрациями свободных экономических зон в отношении градостроительных проектов детального планирования территорий свободных экономических зон»;

в части второй пункта 5:

из абзаца четвертого слова «или смежного» исключить;

абзац шестой исключить;

абзац восьмой изложить в следующей редакции:

«утвержденный Советом Министров Республики Беларусь перечень градостроительных проектов, заказ на разработку которых подлежит размещению в очередном финансовом году.»;

в пункте 6:

абзац третий после слов «областных центров» дополнить словами «и городов областного подчинения, городов-спутников областных центров и городов-спутников г. Минска»;

абзац шестой изложить в следующей редакции:

«генеральных планов населенных пунктов (кроме областных центров, г. Минска, городов областного подчинения,), градостроительных проектов детального планирования (за исключением градостроительных проектов детального планирования территорий свободных экономических зон) – местными исполнительными и распорядительными органами;»;

абзац седьмой после слов «градостроительных проектов» дополнить словами «для территории особой экономической зоны»;

дополнить пункт абзацем следующего содержания:

«градостроительных проектов детального планирования территорий свободных экономических зон – администрациями свободных экономических зон.»;

в пункте 7:

в абзаце третьем слова «республиканские органы государственного управления» заменить словами «Министерство архитектуры и строительства»;

абзац четвертый изложить в следующей редакции:

«градостроительных проектов детального планирования – местные исполнительные и распорядительные органы;»;

абзац пятый после слов «градостроительных проектов» дополнить словами «для территории особой экономической зоны»;

пункт 10 изложить в следующей редакции:

«10. Разработчиками градостроительных проектов могут выступать юридические лица при наличии аттестата соответствия на право осуществления градостроительной деятельности.»;

в пункте 11¹ слова «градостроительная документация» заменить словами «градостроительный проект»;

пункт 12 изложить в следующей редакции:

«12. В период разработки или изменения градостроительных проектов общего, специального и детального планирования решения о размещении объектов строительства на территории объекта проектирования должны согласовываться с разработчиком градостроительных проектов общего, специального и детального планирования соответственно.»;

в пункте 13:

абзац первый изложить в следующей редакции:

«13. Градостроительные проекты подлежат согласованию.»;

подпункт 13.1 изложить в следующей редакции:

«13.1. общего планирования – с Министерством внутренних дел, Министерством по чрезвычайным ситуациям, иными республиканскими органами государственного управления (за исключением республиканских органов государственного управления, в компетенцию которых входит проведение государственных экспертиз) и местными исполнительными и распорядительными органами, включенными в перечень, устанавливаемый в задании на разработку градостроительного проекта;»;

в подпункте 13.2:

из абзаца второго слова «Министерством архитектуры и строительства,» исключить;

абзац третий изложить в следующей редакции:

«местного уровня – со структурными подразделениями местных исполнительных и распорядительных органов по перечню, устанавливаемому в задании на разработку градостроительного проекта.»;

пункт 13¹ изложить в следующей редакции:

«13¹. При внесении изменений и (или) дополнений в градостроительный проект с сохранением исходной базы данных, этапов реализации проектных решений, границ градостроительного проекта, планировочной структуры, перечня видов территориальных зон,

градостроительных регламентов, изменения вида и (или) типа и (или) подтипа функциональных зон на площади, не превышающей 5 процентов от суммарной площади территории функциональных зон, необходимость либо отсутствие необходимости согласования данных изменений и (или) дополнений с заинтересованными определяется заказчиком и устанавливается в задании на изменение градостроительного проекта.»;

в пункте 15 слова «градостроительный проект» заменить словами «утверждаемая часть градостроительного проекта»;

в пункте 17:

слова «всех видов и уровней» исключить;

слова «государственной экологической экспертизе, государственной экспертизе энергетической эффективности, государственной экспертизе» заменить словами «государственной строительной экспертизе градостроительных проектов, проектной документации (далее – госстройэкспертиза), государственным экологической, санитарно-гигиенической экспертизам»;

в пункте 18 слова «государственной экспертизы» заменить словом «госстройэкспертизы»;

пункты 19 и 20 изложить в следующей редакции:

«19. Совет Министров Республики Беларусь вносит для утверждения Президенту Республики Беларусь государственную схему комплексной территориальной организации Республики Беларусь.

20. Областные исполнительные комитеты вносят для утверждения в Совет Министров Республики Беларусь:

схемы комплексной территориальной организации областей;

генеральные планы областных центров и населенных пунктов, которым по решению Президента Республики Беларусь придан статус города-спутника.

Минский горисполком вносит для утверждения в Совет Министров Республики Беларусь генеральный план г. Минска.

Администрация парка вносит для утверждения в Совет Министров Республики Беларусь генеральный план Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень».»;

пункт 20¹ исключить;

пункт 21 изложить в следующей редакции:

«21. Местные Советы депутатов утверждают:

областного территориального уровня – генеральные планы городов областного подчинения, за исключением областных центров и городов-спутников;

базового территориального уровня – генеральные планы городов районного подчинения и других населенных пунктов, расположенных на соответствующей территории, за исключением областных центров, города Минска, городов областного подчинения и городов-спутников.»;

пункт 22¹ изложить в следующей редакции:

«22¹. Администрация парка утверждает градостроительные проекты детального планирования, разработанные для территории особой экономической зоны Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень».»;

пункт 23¹ исключить;

пункты 24 и 25 изложить в следующей редакции:

«24. Проектная документация на возведение, реконструкцию объекта строительства (далее – объект), ремонтно-реставрационные работы, снос разрабатывается после получения разрешительной документации.

Проектная документация на модернизацию, техническую модернизацию, капитальный ремонт объектов, а также документация на строительство объектов на предоставленном земельном участке 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» разрабатывается без получения разрешительной документации, выдаваемой местными исполнительными и распорядительными органами, после принятия соответствующего решения (приказа, постановления, распоряжения) заказчика, застройщика.

Проектная документация на возведение, реконструкцию, ремонтно-реставрационные работы, снос объектов индустриального парка*, включая объекты инфраструктуры, разрабатывается после получения решения администрации парка о разрешении проведения проектных и изыскательских работ.

* Для целей настоящего Положения термин «объект индустриального парка» используется в значении, определенном в подпункте 4.6 пункта 4 Положения о специальном правовом режиме Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень», утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 12 мая 2017 г. № 166.

25. Разработка проектной документации на возведение, реконструкцию, модернизацию, капитальный ремонт, техническую модернизацию, снос объекта, ремонтно-реставрационные работы (далее, если не предусмотрено иное, – строительство) выполняется на основании заключенного между заказчиком, застройщиком и разработчиком проектной документации договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ и (или) ведение авторского надзора, обязательным приложением к которому является задание на разработку проектной документации.»;

в пункте 26:

часть первую изложить в следующей редакции:

«26. Задание на разработку проектной документации (включая изменения в него) подготавливается заказчиком, застройщиком.»;

в части второй слова «Задание на проектирование» заменить словами «Задание на разработку проектной документации»;

в пункте 27 слова «задания на проектирование» заменить словами «задания на разработку проектной документации»;

пункты 28 и 29 исключить;

пункты 30–32 изложить в следующей редакции:

«30. Проектная документация разрабатывается на основании документов национального комплекса:

согласно законодательству о закупках в зависимости от источника финансирования;

в соответствии с предпроектной (предынвестиционной) документацией и разрешительной документацией;

на основании утвержденных градостроительных проектов общего, специального и детального планирования с учетом требований нормативных правовых актов, в том числе технических нормативных правовых актов;

на основании акта выбора места размещения земельного участка (если требуется предварительное согласование места размещения земельного участка), документации, подготовленной в рамках аукциона на право аренды земельного участка, аукциона по продаже земельных участков в частную собственность, аукциона с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений);

на основании специальных технических условий на разработку проектной документации объекта (при их разработке);

с использованием данных государственного градостроительного кадастра Республики Беларусь, материалов, содержащихся в республиканском фонде проектной документации, республиканском банке данных объектов-аналогов на строительство объектов, фондов материалов инженерных изысканий;

с использованием в качестве аналога материалов и оборудования отечественного производства, государств – членов Евразийского экономического союза. Применение в качестве аналога импортных материалов и оборудования допускается в случаях, если такие материалы, оборудование не производятся в Республике Беларусь, государствах – членах Евразийского экономического союза;

с учетом сведений об объектах охраны историко-культурного наследия, включая археологические объекты с разработкой мер по их охране;

на основании других сведений, необходимых для разработки проектной документации.

31. Разработка проектной документации может осуществляться в одну или две стадии с выделением очередей строительства, пусковых комплексов, необходимость выделения которых определяется заказчиком, застройщиком.

При проектировании в одну стадию разрабатывается строительный проект, при проектировании в две стадии – архитектурный проект (первая стадия) и строительный проект (вторая стадия).

Проектная документация разрабатывается в одну стадию при:

возведении объектов первого–четвертого классов сложности по типовым проектам и проектам, рекомендованным для повторного применения;

реконструкции, выполнении ремонтно-реставрационных работ на объектах третьего–пятого классов сложности;

возведении объектов пятого класса сложности;

модернизации, технической модернизации, капитальном ремонте объектов первого–пятого классов сложности.

Двухстадийная разработка проектной документации может быть применена:

при возведении объектов первого–четвертого классов сложности, за исключением случаев, указанных в абзаце втором части третьей настоящего пункта, а также объектов первого–четвертого классов сложности, предусматривающих в своем составе возведение нескольких зданий и (или) сооружений;

при возведении объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, иных линейных сооружений;

при реконструкции объектов первого–второго классов сложности;

при выполнении ремонтно-реставрационных работ на объектах первого–второго классов сложности;

при применении права параллельной разработки проектной документации и строительства;

в иных случаях, не указанных в части третьей настоящего пункта.

32. В проектную документацию включаются проектные решения, реализация которых в полном объеме обеспечивает возможность приемки в эксплуатацию и эксплуатацию объектов в соответствии с их назначением.»;

пункт 34 исключить;

в пункте 35:

слова «заказчика проектной документации» заменить словами «заказчика, застройщика»;

дополнить пункт частью следующего содержания:

«Внесение изменений в проектную документацию после приемки объекта в эксплуатацию не допускается.»;

в пункте 36 слова «(договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ и ведение авторского надзора за строительством)» заменить словами «и (или) ведение авторского надзора»;

пункт 37 изложить в следующей редакции:

«37. По предложению заказчика, застройщика разработанная проектная документация на возведение объекта может быть утверждена Министерством архитектуры и строительства в качестве типового проекта.»;

в пункте 38 слова «заказчика проектной документации» заменить словами «заказчика, застройщика»;

из пункта 38¹ слова «и по которым данное заключение утратило силу» исключить;

в пункте 39:

часть вторую изложить в следующей редакции:

«При осуществлении процедуры согласования, указанной в части первой настоящего пункта, оценивается соответствие разработанной проектной документации требованиям утвержденных градостроительных проектов, в том числе на предмет размещения объекта в границах предоставленного земельного участка, соответствия предусмотренных в проектной документации работ видам строительной деятельности, а в случаях, когда необходимо получение разрешительной документации на строительство, оценивается соответствие архитектурно-планировочному заданию или градостроительному паспорту земельного участка.»;

часть четвертую изложить в следующей редакции:

«Согласование проектной документации на строительство осуществляется письмом о согласовании проектной документации (изменений в проектную документацию) с возможностью проставления соответствующей печати (штампа) на листах проектной документации до ее направления на прохождение государственных экспертиз.»;

в пункте 40:

часть первую изложить в следующей редакции:

«40. Проектная документация на строительство объекта подлежит утверждению после получения в случаях, установленных законодательством, положительного заключения госстройэкспертизы.»;

в части второй:

абзац первый изложить в следующей редакции:

«Внесение изменений в утвержденную проектную документацию подлежит утверждению в случаях:»;

абзац второй после слова «систем» дополнить словами «объекта, архитектурно-строительных решений»;

абзац третий изложить в следующей редакции:

«изменения места размещения объекта на земельном участке, предоставленном для строительства и обслуживания этого объекта;»;

в абзаце четвертом слова «или его части» заменить словами «или изолированного помещения в его составе»;

абзацы пятый, восьмой и девятый исключить;

дополнить часть абзацем следующего содержания:

«изменения основных технико-экономических показателей объекта.»;

дополнить пункт частью следующего содержания:

«Повторное утверждение проектной документации осуществляется без необходимости повторных согласований и экспертиз, в том числе без получения положительного заключения госстройэкспертизы, в случаях изменения сметных показателей объекта строительства (внесение изменений в сметную документацию) по следующим основаниям:

при выделении, исключении, изменении количества пусковых комплексов без отступления от утвержденной в установленном порядке проектной документации;

в связи с изменениями и дополнениями в соответствии с вновь установленными лимитированными затратами и требованиями к составлению сметной документации;

в связи с изменениями в части средств, учитывающих применение прогнозных индексов цен в строительстве, установленными Министерством архитектуры и строительства;

в связи с изменениями размера одного человеко-часа рабочих-строителей четвертого разряда в среднем по Республике Беларусь в денежном выражении, установленными Министерством архитектуры и строительства.»;

в пункте 43:

в абзаце первом слова «и областных, Минского городского исполнительных комитетов» заменить словами «, местных исполнительных и распорядительных органов, кредитов банков, погашение и обслуживание которых осуществляется за счет бюджетных средств»;

абзац второй изложить в следующей редакции:

«с республиканскими органами государственного управления и иными организациями, подчиненными Совету Министров Республики Беларусь, государственными органами (организациями), подчиненными (подотчетными) Президенту Республики Беларусь, администрацией парка (распорядителями бюджетных средств) по принадлежности объекта к сфере государственного регулирования – при финансировании объекта с привлечением

средств республиканского бюджета, 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, кредитов банков, погашение и обслуживание которых осуществляется за счет средств республиканского бюджета;»;

в абзаце третьем слова «областных, Минского городского исполнительных комитетов» заменить словами «местных исполнительных и распорядительных органов, кредитов банков, погашение и обслуживание которых осуществляется за счет средств местного бюджета»;

дополнить пункт частями следующего содержания:

«Согласование утверждения проектной документации на строительство по представлению заказчика, застройщика в случаях, определенных в абзаце втором части первой настоящего пункта, осуществляется при сметной стоимости строительства свыше 5 млн. рублей в ценах на 1 января 2024 г.* на дату начала разработки проектной документации и производится после проведения государственных экспертиз по проектной документации.

В случае, когда заказчик, застройщик одновременно является распорядителем бюджетных средств, согласования утверждения проектной документации на строительство в соответствии с абзацем вторым части первой настоящего пункта не требуется.

* Для сопоставления сметной стоимости строительства объекта с установленным значением расчетной (сметной) стоимости строительства в ценах на 1 января 2024 г. применяются прогнозные индексы цен в строительстве, утверждаемые Министерством экономики.»;

пункты 46 и 47 исключить;

дополнить постановление Положением о порядке формирования и комплектования проектной документации в электронном виде (прилагается).

7. В постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 27 июля 2009 г. № 983 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 28 мая 2009 г. № 265»:

название, преамбулу и пункт 1 изложить в следующей редакции:

«О порядке финансирования и разработки проектной документации, строительства объектов инженерной и транспортной инфраструктуры для районов (кварталов) жилой застройки

На основании пункта 7 статьи 120 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить:

Положение о порядке финансирования разработки проектной документации, строительства объектов инженерной и транспортной инфраструктуры для районов (кварталов) жилой застройки (прилагается);

Положение о порядке разработки проектной документации, строительства в районах (кварталах) индивидуальной жилой застройки (прилагается).»;

в Положении о порядке финансирования строительства, в том числе проектирования, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры для районов (кварталов) жилой застройки, утвержденном этим постановлением:

название и часть первую пункта 1 изложить в следующей редакции:

«Положение о порядке финансирования разработки проектной документации, строительства объектов инженерной и транспортной инфраструктуры для районов (кварталов) жилой застройки

1. Настоящим Положением определяется порядок финансирования разработки проектной документации, финансирования строительства объектов инженерной и транспортной инфраструктуры для районов (кварталов) жилой застройки, в том числе для районов (кварталов) индивидуальной жилой застройки.»;

в пункте 2:

абзац первый изложить в следующей редакции:

«2. Для целей настоящего Положения используются основные термины и их определения в значениях, установленных Кодексом Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, а также следующие термины и их определения:»;

абзац шестой изложить в следующей редакции:

«магистральная сеть электроснабжения – линия электропередачи напряжением 35–330 кВ к понизительной подстанции напряжением 35–330/6–20 кВ и подстанции напряжением 35–330/6–20 кВ;»;

абзац восьмой изложить в следующей редакции:

«подводящий газопровод – газопровод высокого или среднего давления, обеспечивающий подачу газа от места присоединения к действующей газораспределительной системе до газорегуляторного пункта, шкафного газорегуляторного пункта;»;

абзац двенадцатый изложить в следующей редакции:

«распределительная электрическая сеть – линия электропередачи напряжением 6–20 кВ от понизительной подстанции напряжением 35–330 кВ к распределительному пункту напряжением 6–20 кВ, линия электропередачи напряжением 6–20 кВ от понизительной подстанции напряжением 35–330 кВ к трансформаторной подстанции напряжением 6–20/0,4 кВ, линия электропередачи напряжением 6–20 кВ от распределительного пункта напряжением 6–20 кВ к трансформаторной подстанции напряжением 6–20/0,4 кВ, трансформаторная подстанция напряжением 6–20/0,4 кВ, распределительный пункт напряжением 6–20 кВ, линия электропередачи напряжением 0,4 кВ;»;

пункт 3 исключить;

пункт 4 изложить в следующей редакции:

«4. Разработка проектной документации и строительство объектов магистральной инженерной и транспортной инфраструктуры осуществляются согласно схемам комплексной территориальной организации административно-территориальных единиц, генеральным планам городов и других населенных пунктов, градостроительным проектам детального планирования.»;

в пункте 5:

в подпункте 5.1:

в абзацах втором и третьем слова «строительства, в том числе проектирования,» заменить словами «разработки проектной документации, строительства»;

в абзаце четвертом цифры «10» заменить цифрами «20»;

в абзаце втором подпункта 5.2 слова «строительства, в том числе проектирования,» заменить словами «разработки проектной документации, строительства»;

в подпункте 5.3.1:

абзац первый изложить в следующей редакции:

«5.3.1. разработки проектной документации, строительства:»;

абзац четвертый изложить в следующей редакции:

«распределительных электрических сетей (трансформаторные подстанции напряжением 6–20/0,4 кВ, линии электропередачи напряжением 0,4 кВ), капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и иных объектов на них, а также сетей уличного освещения в городах с численностью населения свыше 20 тыс. человек;»;

в подпункте 5.3.2:

абзац первый изложить в следующей редакции:

«5.3.2. разработки проектной документации для:»;

в абзаце втором цифры «10» заменить цифрами «20»;

в части первой подпункта 5.4 слова «строительства, в том числе проектирования,» заменить словами «разработки проектной документации, строительства»;

в пункте 6:

в подпункте 6.1 слова «строительства, в том числе проектирования,» заменить словами «разработки проектной документации, строительства»;

в подпунктах 6.2 и 6.3 слова «на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений)» и «строительства, в том числе проектирования,» заменить соответственно словами «на право строительства капитальных строений (зданий, сооружений)» и «разработки проектной документации, строительства»;

в подпункте 6.4 слова «на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений)» и «проектирования объектов» заменить соответственно словами «на право строительства капитальных строений (зданий, сооружений)» и «разработки проектной документации для объектов»;

в подпункте 6.5 слова «строительства, в том числе проектирования,» заменить словами «разработки проектной документации, строительства»;

в пункте 7 слова «строительства, в том числе проектирования,» заменить словами «разработки проектной документации, строительства»;

в Положении о порядке строительства, в том числе проектирования, объектов в районах (кварталах) индивидуальной жилой застройки, утвержденном этим постановлением:

название и пункт 1 изложить в следующей редакции:

«Положение о порядке разработки проектной документации, строительства в районах (кварталах) индивидуальной жилой застройки

1. Настоящим Положением устанавливается порядок разработки проектной документации, осуществления строительства в районах (кварталах) индивидуальной жилой застройки городов и других населенных пунктов многоквартирных, блокированных жилых домов и (или) нежилых капитальных построек на предоставленном земельном участке, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры (далее, если не предусмотрено иное, – объекты).»;

пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3. Предоставление земельных участков для строительства и обслуживания объектов на территории района (квартала) индивидуальной жилой застройки осуществляется в соответствии с Кодексом Республики Беларусь о земле и с учетом требований статьи 120 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.»;

пункт 5 изложить в следующей редакции:

«5. Планировка территории района (квартала) индивидуальной жилой застройки осуществляется путем разработки схемы проекта планировки района (квартала) индивидуальной жилой застройки либо иного градостроительного проекта детального планирования, при отсутствии градостроительной документации – согласно архитектурно-планировочной концепции объекта строительства.»;

в части первой пункта 7 и части первой пункта 9 слова «Проектирование» и «должно» заменить соответственно словами «Разработка проектной документации на объекты» и «должна»;

в пункте 8 слова «подпункта 1.8 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 7 февраля 2006 г. № 72 опережающее строительство, в том числе проектирование,» заменить словами «статьи 120 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности разработку проектной документации, осуществление строительства»;

дополнить Положение пунктом 10 следующего содержания:

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

8. В постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 1 июня 2011 г. № 687 «О некоторых мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О внесении дополнений и изменений в некоторые законы Республики Беларусь по вопросам архитектурной, градостроительной и строительной деятельности»:

название, преамбулу и пункт 1 изложить в следующей редакции:

«О государственном градостроительном кадастре и общественных обсуждениях в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

На основании подпунктов 1.2 и 1.8 пункта 1 статьи 21 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить:

Положение о порядке создания и ведения государственного градостроительного кадастра Республики Беларусь (прилагается);

Положение о порядке проведения общественных обсуждений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (прилагается).»;

в Положении о порядке создания и ведения государственного градостроительного кадастра Республики Беларусь, утвержденном этим постановлением:

из пункта 1 слова «, разработанным в соответствии с Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

в Республике Беларусь» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2004 г., № 109, 2/1049),» исключить;

в пункте 2 слова «Закона Республики Беларусь «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» заменить словами «Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности»;

в пункте 3 слова «, областном, городском и районном» заменить словами «и местном»;

пункт 4¹ исключить;

пункт 5 изложить в следующей редакции:

«5. Ведение градостроительного кадастра осуществляется:

республиканского уровня – единым оператором за счет средств республиканского и местных бюджетов, предусмотренных для создания и ведения градостроительного кадастра, а также средств, поступающих за предоставление данных градостроительного кадастра юридическим лицам, и иных средств в соответствии с законодательством;

местных уровней – структурными подразделениями местных исполнительных и распорядительных органов, осуществляющими государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на соответствующей территории, за счет средств местных бюджетов, предусмотренных для создания и ведения градостроительного кадастра, а также средств, поступающих за предоставление данных градостроительного кадастра юридическим лицам, и иных средств в соответствии с законодательством.»;

пункт 7 исключить;

в пункте 8 слова «электронной базе данных градостроительных проектов» заменить словами «градостроительном кадастре»;

из пункта 9 слова «и физическим лицам» исключить;

в Положении о порядке проведения общественных обсуждений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, утвержденном этим постановлением:

в пункте 2:

в абзаце первом слова «Закона Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-3 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» заменить словами «Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности»;

абзацы второй и третий исключить;

абзац четвертый части первой пункта 3 после слов «детального планирования» дополнить словами «, при принятии решений о размещении объектов в случаях, установленных в пункте 6 статьи 24 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности»;

в пункте 12:

абзац седьмой части третьей изложить в следующей редакции:

«рекомендации об утверждении, направлении на доработку или отклонении объекта общественного обсуждения, а при принятии решений о размещении объектов в случаях, установленных в пункте 6 статьи 24 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, – рекомендации о возможности или

невозможности принятия областными, Минским городским исполнительными комитетами решений о разрешении размещения на территории соответствующей области, г. Минска (за исключением территории индустриального парка, земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда) объектов с отступлением от утвержденного градостроительного проекта детального планирования на предоставленном участке.»;

часть четвертую дополнить предложением следующего содержания: «При общественном обсуждении архитектурно-планировочной концепции по размещению объекта с отступлением от утвержденного градостроительного проекта детального планирования протокол АГС разработчику объекта общественного обсуждения не направляется.»;

абзац восьмой части второй пункта 14 изложить в следующей редакции:

«выводы с рекомендациями об утверждении, направлении на доработку или отклонении объекта общественного обсуждения, а при принятии решений о размещении объектов в случаях, установленных в пункте 6 статьи 24 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, – рекомендациями о возможности или невозможности принятия областными, Минским городским исполнительными комитетами решений о разрешении размещения на территории соответствующей области, г. Минска (за исключением территории индустриального парка, земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда) объектов с отступлением от утвержденного градостроительного проекта детального планирования на предоставленном участке.».

9. В постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 18 ноября 2011 г. № 1553 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 11 августа 2011 г. № 361»:

название и преамбулу изложить в следующей редакции:

«О формировании стоимости строительства объекта

На основании части второй пункта 1 и части первой пункта 5 статьи 79 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:»;

абзац третий пункта 1 изложить в следующей редакции:

«Положение о порядке формирования неизменной договорной (контрактной) цены на выполнение строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ (прилагается).»;

в части второй пункта 6 слово «подрядных» заменить словами «строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных»;

в Положении о порядке утверждения нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, утвержденном этим постановлением:

из пункта 1 слова «, разработанным в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 11 августа 2011 г. № 361 «О совершенствовании порядка определения стоимости строительства объектов и внесении изменений в некоторые указы Президента Республики Беларусь»,» исключить;

пункт 4 после абзаца третьего дополнить абзацем следующего содержания:

«индивидуальные»;

в пункте 5:

в части шестой слова «время и место» заменить словами «дату, место, формат (очный, заочный)»;

в части восьмой слова «всеми членами комиссии, принимавшими участие в ее заседании,» заменить словами «председателем и секретарем»;

дополнить Положение пунктом 6¹ следующего содержания:

«6¹. Индивидуальные нормативы расхода ресурсов – нормативы, включающие нормы расхода материалов в натуральном выражении, нормы времени эксплуатации машин и механизмов в машино-часах, нормы затрат труда рабочих-строителей и машинистов в человеко-часах, разрабатываемые в том числе на основании технологических карт на виды работ, на которые отсутствуют общереспубликанские нормативы расхода ресурсов в натуральном выражении, и утверждаемые в составе проектной, в том числе сметной, документации.»;

в пункте 7:

в части второй слово «проектирование» заменить словами «разработку проектной документации»;

часть третью изложить в следующей редакции:

«В случае отсутствия общереспубликанских и ведомственных нормативов расхода ресурсов при составлении сметной документации на строительство объектов, указанных в части первой настоящего пункта, могут применяться индивидуальные нормативы расхода ресурсов (после рассмотрения межведомственной комиссией по ценообразованию в строительстве, образованной при Министерстве архитектуры и строительства, и рекомендации их к утверждению) или производственные нормативы расхода ресурсов.»;

Положение о порядке формирования неизменной договорной (контрактной) цены на выполнение подрядных работ, утвержденное этим постановлением, изложить в новой редакции (прилагается).

10. В Уставе государственного учреждения «Администрация Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень», утвержденном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16 августа 2012 г. № 756:

часть вторую пункта 6 исключить;

в пункте 8:

в части первой:

в абзаце третьем слова «совместной компании» заменить словами «совместной белорусско-китайской компании по развитию индустриального парка (далее – совместная компания)»;

абзацы двадцать восьмой и двадцать девятый изложить в следующей редакции:

«подготавливает, утверждает и выдает архитектурно-планировочное задание на разработку проектной документации, возведение, реконструкцию, ремонтно-реставрационные работы, снос объектов индустриального парка;

принимает решения о разрешении проведения проектных и изыскательских работ, строительства объектов Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень», установки зарядных станций, расположенных на его территории, а также о выдаче решения о внесении изменений в разрешительную документацию»;

абзац тридцать третий изложить в следующей редакции:

«согласовывает проектную документацию на строительство, внесение изменений в проектную документацию, требующих ее повторного утверждения»;»;

абзац тридцать восьмой дополнить словами «, в том числе строительство которых осуществляется (осуществлено) не в соответствии с градостроительным проектом индустриального парка»;

в абзаце пятьдесят пятом слово «проектно-изыскательских» заменить словами «проектных и изыскательских»;

в абзаце семьдесят девятом слова «совместной белорусско-китайской компании по развитию индустриального парка (далее – совместная компания)» заменить словами «совместной компании»;

из абзаца восемьдесят девятого слова «, предусмотренные настоящим Положением, иными актами законодательства» исключить;

из части третьей слова «в предусмотренных законодательством случаях» исключить;

в пункте 9:

из абзаца третьего слова «Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень» исключить;

из абзацев четвертого, шестого, десятого и одиннадцатого слова «в установленном законодательством порядке» исключить;

абзац седьмой изложить в следующей редакции:

«истребовать эскиз объекта индустриального парка (визуализацию в виде трехмерного изображения экстерьера с привязкой к местности);»;

из абзаца тринадцатого слова «, предусмотренные законодательством» исключить;

в части первой пункта 13:

из абзаца девятого слова «в установленном законодательством порядке» исключить;

из абзаца десятого слова «в установленном законодательством порядке» и «в соответствии с законодательством» исключить;

из абзаца двадцать первого слова «согласно законодательству» исключить;

часть вторую пункта 14 после слова «законодательством» дополнить словами «о распоряжении государственным имуществом»;

из пункта 16 слова «в порядке, установленном законодательством» исключить;

из пункта 17 слова «Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень» и «в соответствии с законодательством и настоящим Уставом» исключить;

в пункте 18:

из части первой слова «и используются ею в соответствии с законодательством и настоящим Уставом» исключить;

из абзаца седьмого части второй слова «в соответствии с законодательством» исключить;

в части первой пункта 21:

абзац третий изложить в следующей редакции:

«распоряжается средствами в порядке и на цели, которые определены настоящим Уставом;»;

из абзаца пятого слова «в соответствии с законодательством и настоящим Уставом» исключить;

в пункте 22 слова «установленном законодательством порядке» заменить словами «соответствии с гражданским законодательством»;

из пункта 23 слова «в случаях и порядке, предусмотренных законодательством» исключить.

11. В постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 16 мая 2013 г. № 384 «О некоторых вопросах переустройства и перепланировки, установки на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций, реконструкции жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов, а также нежилых капитальных построек на придомовой территории»:

из названия слова «, реконструкции жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов, а также нежилых капитальных построек на придомовой территории» исключить;

абзац четвертый пункта 1 исключить.

12. В постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 9 августа 2013 г. № 704 «Об утверждении Положения о порядке финансирования инспекций Департамента контроля и надзора за строительством Государственного комитета по стандартизации»:

преамбулу изложить в следующей редакции:

«На основании пункта 11 статьи 122 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:»;

в Положении о порядке финансирования инспекций Департамента контроля и надзора за строительством Государственного комитета по стандартизации, утвержденном этим постановлением:

из пункта 1 слова «, реконструкции, реставрации, благоустройства, капитального ремонта (далее – строительство)» исключить;

часть первую пункта 2 изложить в следующей редакции:

«2. Целевые отчисления, производимые заказчиками, застройщиками от стоимости СМР по объектам строительства на финансирование инспекций Госстройнадзора (далее – целевые отчисления), предусматриваются в сводном сметном расчете стоимости строительства объекта* в размере 0,12 процента от стоимости СМР для объектов, финансируемых за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, в том числе государственных целевых бюджетных фондов, бюджетов государственных внебюджетных фондов, внебюджетных централизованных инвестиционных фондов, внешних государственных займов и внешних займов, привлеченных под гарантии Правительства Республики Беларусь, кредитов банков Республики Беларусь, открытого акционерного общества «Банк развития Республики Беларусь», погашение и обслуживание которых осуществляется за счет бюджетных средств, за счет средств, получаемых органами принудительного исполнения в виде принудительного сбора, и объектов Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень», а для объектов, финансируемых из иных источников, – в размере 0,28 процента.

* В отношении объекта строительства, строящегося в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 31 января 2025 г. № 46 «Об особенностях строительства и приемки объектов в эксплуатацию», при отсутствии сводного сметного расчета стоимости строительства объекта могут использоваться справка-расчет или иной документ, подтверждающий стоимость строительно-монтажных работ, подписанный заказчиком (застройщиком).»;

в пункте 3:

абзац первый части первой изложить в следующей редакции:

«3. Перечисление целевых отчислений производится заказчиками, застройщиками на расчетный счет соответствующей инспекции Госстройнадзора в размере, определенном по сводному сметному расчету стоимости строительства объекта в текущих ценах на дату направления в инспекцию Госстройнадзора уведомления о выполнении СМР, в следующем порядке:»;

в части третьей слова «объекта, принимаемого в эксплуатацию, проектной документации, требованиям безопасности и эксплуатационной надежности» заменить словами «принимаемого в эксплуатацию объекта строительства проектной документации (в части требований безопасности и эксплуатационной надежности)»;

пункт 4 исключить;

из пункта 5 слова «разрешения на производство СМР и» исключить;

в пункте 8:

абзацы второй и третий изложить в следующей редакции:

«оплату труда штатных и внештатных сотрудников;

приобретение предметов снабжения и расходных материалов;»;

абзац шестой изложить в следующей редакции:

«оплату услуг связи, транспортных и коммунальных услуг;»;

в абзаце седьмом слова «прочие расходы» заменить словами «оплату прочих расходов»;

в приложении к этому Положению слова «тыс. рублей» заменить словом «рублей».

13. В постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 22 ноября 2013 г. № 1006 «Об утверждении Положения о порядке расчета изменения цены договора (цены объекта долевого строительства)»:

преамбулу и пункт 1 изложить в следующей редакции:

«На основании абзаца второго подпункта 1.17 пункта 1 статьи 21 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о порядке расчета изменения цены договора (цены объекта долевого строительства) (прилагается).»;

в Положении о порядке расчета изменения цены договора (цены объекта долевого строительства), утвержденном этим постановлением:

в пункте 2 слова «Указом Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473» заменить словами «в статье 1 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности»;

пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3. Расчеты, обосновывающие изменение цены договора (цены объекта долевого строительства), выполняются в текущих ценах путем приведения стоимости строительства объектов незавершенного строительства (многоквартирных или блокированных жилых домов, многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости), в том числе объектов долевого строительства объекта незавершенного строительства (далее – объект незавершенного строительства), и внесенных дольщиками платежей в процессе строительства к единому уровню цен на первое число месяца составления расчета.»;

в пункте 4:

из абзаца второго слова «и (или) с ограниченной прибылью застройщика» исключить;

в абзаце третьем:

слова «, включая индивидуальных предпринимателей,» исключить;

слова «на коммерческой основе (без использования государственной поддержки и ограничения прибыли застройщика)» заменить словами «без использования государственной поддержки»;

в пунктах 5, 8, 9, абзаце первом и подпункте 14.2 пункта 14 слова «не завершённый строительством объект» заменить словами «объект незавершенного строительства» в соответствующем падеже;

в пункте 6:

слова «не завершённого строительством объекта» заменить словами «объекта незавершенного строительства»;

слова «, осуществляющего их учет в соответствии с законодательством» исключить;

в пункте 7:

слова «не завершённого строительством объекта» заменить словами «объекта незавершенного строительства»;

слова «согласно законодательству» исключить;

из пункта 11 слова «, формируемой в соответствии с законодательством» исключить;

пункт 15 изложить в следующей редакции:

«15. Стоимость объекта незавершенного долевого строительства рассчитывается в следующем порядке:

15.1. путем умножения стоимости строительства одного квадратного метра общей площади объекта незавершенного строительства, рассчитанной в соответствии с подпунктом 14.1 пункта 14 настоящего Положения, на общую площадь объекта долевого строительства – для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий;

15.2. путем умножения стоимости строительства одного квадратного метра общей площади объекта незавершенного строительства, рассчитанной в соответствии с подпунктом 14.2 пункта 14 настоящего Положения, на общую площадь объекта долевого строительства – для граждан, не нуждающихся в улучшении жилищных условий, и юридических лиц.»;

в пункте 16:

в части первой слова «не завершённого строительством объекта» заменить словами «объекта незавершенного строительства»;

в части второй слова «не завершенного строительством объекта долевого строительства» заменить словами «объекта незавершенного долевого строительства».

14. В постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 22 ноября 2013 г. № 1007 «О дополнительных требованиях к застройщикам, осуществляющим долевое строительство жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных или блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости»:

название, преамбулу и пункт 1 изложить в следующей редакции:

«О требованиях, предъявляемых к застройщикам при долевом строительстве объектов

На основании абзаца третьего подпункта 1.17 пункта 1 статьи 21 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о порядке составления и представления сведений застройщиками, осуществляющими долевое строительство жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных или блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости (прилагается).»;

из абзаца третьего части первой пункта 2 слова «, составленной в соответствии с законодательством,» исключить;

из пункта 2¹ слова «с ограниченной прибылью застройщика, а также» исключить;

в пункте 6 приложения 2 к Положению о порядке составления и представления сведений застройщиками, осуществляющими долевое строительство жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных или блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости, утвержденному этим постановлением, слово «производстве» заменить словом «выполнении».

15. В постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 1 апреля 2014 г. № 297 «Об утверждении Правил заключения и исполнения договоров подряда на выполнение проектных и изыскательских работ и (или) ведение авторского надзора за строительством»:

из названия постановления слова «за строительством» исключить;

преамбулу изложить в следующей редакции:

«На основании подпункта 1.12 пункта 1 статьи 21 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:»;

из пункта 1 слова «за строительством» исключить;

дополнить постановление пунктом 1¹ следующего содержания:

«1¹. Установить форму примерного договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ и (или) ведение авторского надзора согласно приложению.»;

из пункта 3 слова «за строительством» исключить;

дополнить постановление приложением (прилагается);

в Правилах заключения и исполнения договоров подряда на выполнение проектных и изыскательских работ и (или) ведение авторского надзора за строительством, утвержденных этим постановлением:

из названия слова «за строительством» исключить;

пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1. Настоящими Правилами регулируются отношения между заказчиком и лицами, осуществляющими изыскательские работы, разработку предпроектной (предынвестиционной) или проектной документации, авторский надзор (далее, если не указано иное, – подрядчик), при заключении и исполнении договоров подряда на выполнение проектных и изыскательских работ и (или) ведение авторского надзора (далее, если не указано иное, – договор).»;

из части первой пункта 2 слова «за строительством» исключить;

пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3. Предметом договора являются разработка предпроектной (предынвестиционной), проектной документации и (или) выполнение изыскательских работ в соответствии с заданием на разработку проектной документации, разрешительной документацией (за исключением случаев, когда предметом договора является разработка предпроектной (предынвестиционной) документации или когда разрешительная документация на строительство не требуется) и исходными данными, предоставляемыми заказчиком, и (или) осуществление авторского надзора.»;

пункт 5 изложить в следующей редакции:

«5. В настоящих Правилах используются термины в значениях, определенных в Кодексе Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, а также следующие термины и их определения:

представитель авторского надзора – работник генерального проектировщика, субподрядчика при разработке проектной документации, а также иные лица, на которых возлагается ведение авторского надзора;

результат работы – предпроектная (предынвестиционная) документация, проектная документация или ее часть, получившая положительное заключение государственной строительной экспертизы (за исключением случаев, когда прохождение государственной строительной экспертизы не требуется), заключение, отчет, составленный по результатам проведения изыскательских работ, журнал авторского надзора при осуществлении авторского надзора.»;

в пункте 6:

в части первой:

в абзацах втором и третьем слова «закупок при строительстве» заменить словами «государственных закупок»;

дополнить часть абзацем следующего содержания:

«с учетом установления обязанностей осуществления авторского надзора в случаях, когда предметом договора является разработка проектной документации (выполнение проектных работ).»;

часть вторую изложить в следующей редакции:

«Цена и конкретный перечень работ по ведению авторского надзора с приложением плана-графика выхода представителей авторского надзора формируются после утверждения проектной документации и оформляются дополнительным соглашением к договору либо отдельным договором на осуществление авторского надзора.»;

части вторую–четвертую пункта 7 исключить;

в пункте 8:

в подпункте 8.1:

абзац второй изложить в следующей редакции:

«предпроектной (предынвестиционной) документации, разрешительной документации на строительство объекта, за исключением случаев, когда разрешительная документация на строительство не требуется, акта выбора места размещения земельного участка (если требуется предварительное согласование места размещения земельного участка), выданных в установленном законодательством порядке, за исключением договора, предметом которого является разработка предпроектной (предынвестиционной) документации, и договора, предметом которого является внесение изменений в ранее разработанную подрядчиком проектную документацию, утвержденную заказчиком;»;

после абзаца третьего дополнить подпункт абзацем следующего содержания:

«договора на оказание инженерных услуг в случае привлечения инженера (инженерной организации) для оказания инженерных услуг;»;

абзац пятый изложить в следующей редакции:

«утвержденной проектной документации при заключении договора на ведение авторского надзора в случаях, предусмотренных в пунктах 2 и 3 статьи 123 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;»;

из подпункта 8.2 часть вторую исключить;

в пункте 10:

в абзаце втором слова «проектирования и изыскательских работ» заменить словом «строительства»;

из абзаца пятого слова «за строительством» исключить;

абзацы шестой и седьмой изложить в следующей редакции:

«указание на выполнение проектных и изыскательских работ, ведение авторского надзора собственными силами генерального проектировщика или с привлечением субподрядчиков при разработке проектной документации (далее – субподрядчик), объем выполняемых работ которыми не может превышать 50 процентов от общей стоимости объема работ по разработке проектной документации и (или) выполнению изыскательских работ;

указание на подготовку комплекта документации для включения проектной документации в республиканский фонд проектной документации, в том числе права и обязанности сторон при такой передаче;»;

после абзаца седьмого дополнить пункт абзацем следующего содержания:

«меры по обеспечению выполнения заказчиком и (или) подрядчиком своих обязательств;»;

в пункте 11:

из абзаца второго слова «за строительством» исключить;

в абзаце третьем слова «областных, Минского городского исполнительных комитетов» заменить словами «местных исполнительных и распорядительных органов, кредитов банков, погашение и обслуживание которых осуществляются за счет бюджетных средств»;

абзац четвертый исключить;

в пункте 12:

в абзаце втором части первой слово «проектирование» заменить словами «разработку проектной документации»;

в части второй:

абзацы первый и второй изложить в следующей редакции:

«К договору (дополнительному соглашению к договору) на ведение авторского надзора прилагаются:

план-график выхода представителей авторского надзора после утверждения проектной документации;»;

абзац пятый изложить в следующей редакции:

«приказ генерального проектировщика об определении состава и назначении руководителя рабочей группы авторского надзора;»;

часть первую пункта 13 исключить;

пункт 14 после слова «субподряд» дополнить словами «между генеральным проектировщиком и субподрядчиком»;

первое предложение пункта 15 исключить;

в части первой пункта 22:

в абзаце пятом слова «требовать предоставления» заменить словами «устанавливать условия по предоставлению»;

абзац шестой дополнить словами «по договору с генеральным проектировщиком»;

абзац восьмой изложить в следующей редакции:

«заключать договоры подряда на выполнение отдельных видов работ, являющихся предметом договора, с другими лицами с согласия генерального проектировщика, которые будут нести ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение работ непосредственно перед заказчиком.»;

в пункте 23:

абзац второй изложить в следующей редакции:

«передать подрядчику техническое задание на разработку предпроектной (предынвестиционной) документации (в случае заключения договора на ее разработку), задание на разработку проектной документации, утвержденное в установленном порядке, комплект исходных данных и разрешительной документации, необходимых для исполнения договора, по перечню в соответствии с актом приема-передачи исходных данных по форме согласно приложению 2¹;»;

абзац третий исключить;

абзац пятый изложить в следующей редакции:

«предоставлять подрядчику, в том числе генеральному проектировщику (субподрядчику), в случаях, предусмотренных договором, дополнительные исходные данные и разрешительную документацию для выполнения им условий договора в соответствии с календарным планом;»;

абзац седьмой изложить в следующей редакции:

«производить оплату выполненных работ, их видов (этапов);»;

абзац девятый исключить;

в абзаце десятом слова «проектирование и сметной стоимости проектируемого объекта» заменить словами «разработку проектной документации, разрешительной документации и исходных данных»;

в пункте 25:

в части первой:

в абзаце втором слова «заданием на разработку предпроектной (предынвестиционной) документации (в случае заключения договора на ее разработку), заданием на проектирование» заменить словами «техническим заданием на разработку предпроектной (предынвестиционной) документации (в случае заключения договора на ее разработку), заданием на разработку проектной документации»;

абзац третий исключить;

из абзацев первого и второго части второй слова «за строительством» исключить;

в пункте 26:

в подпункте 26.1 слова «заданием на разработку предпроектной (предынвестиционной) документации (в случае заключения договора на ее разработку), заданием на проектирование» заменить словами «техническим заданием на разработку предпроектной (предынвестиционной) документации (в случае заключения договора на ее разработку), заданием на разработку проектной документации»;

в подпункте 26.3 слово «проектирование» заменить словами «разработку проектной документации»;

подпункт 26.4 изложить в следующей редакции:

«26.4. извещать заказчика о необходимости внесения изменений в утвержденную проектную документацию или отдельные проектные решения, возникшей при осуществлении авторского надзора;»;

из подпункта 26.5 слова «за строительством» исключить;

в подпункте 26.6 слово «готовую» заменить словами «завершенную разработкой»;

в подпункте 26.7:

в абзаце втором слова «задании на проектирование» заменить словами «техническом задании на разработку предпроектной (предынвестиционной) документации (в случае заключения договора на ее разработку), задании на разработку проектной документации, разрешительной документации»;

из абзаца третьего слово «подрядчиком» исключить;

подпункт 26.11 изложить в следующей редакции:

«26.11. соблюдать требования, содержащиеся в задании на разработку проектной документации, разрешительной документации и исходных данных для выполнения работ, являющихся предметом договора;»;

в подпункте 26.13:

часть первую изложить в следующей редакции:

«26.13. осуществлять авторский надзор и (или) привлекать для этих целей субподрядчиков в порядке, установленном настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами и договором.»;

в части второй:

абзац третий дополнить словом «(мебели)»;

из абзацев четвертого и пятого слова «за строительством» исключить;

пункты 28 и 29 изложить в следующей редакции:

«28. Генеральный проектировщик имеет права, установленные в пункте 25 настоящих Правил, и, кроме того, имеет право осуществлять контроль за качеством работ, выполняемых субподрядчиками, и требовать выполнения работ в соответствии с заданием на разработку проектной документации и техническими нормативными правовыми актами в сроки, установленные в календарном плане, и устранения выявленных в работе недостатков.

Генеральный проектировщик обязан:

организовывать и осуществлять комплексную разработку проектной документации, увязку разделов комплекта проектной документации, выполнение изыскательских работ в сроки, установленные в календарном плане;

координировать деятельность субподрядчиков по безусловному выполнению работ, являющихся предметом договора, и обеспечению их должного качества и соответствия проектной документации;

составлять с участием субподрядчиков и утверждать по согласованию с ними календарные планы выполнения работ, являющихся предметом договора, в целях своевременного их выполнения;

осуществлять контроль за соответствием объемов, стоимости, качества и сроков выполняемых субподрядчиками работ условиям заключенных договоров субподряда и договора, а также требованиям нормативных правовых актов, в том числе технических нормативных правовых актов;

принимать от субподрядчиков результаты работ и оплачивать их в порядке и сроки, установленные в договоре субподряда;

привлекать субподрядчиков к выполнению работ, связанных с внесением изменений и (или) дополнений в разработанную проектную документацию, и иных дополнительных работ при обнаружении недостатков в процессе строительства объекта;

привлекать субподрядчиков к участию в деле по иску, предъявляемому к заказчику третьими лицами в связи с недостатками разработанной с их участием проектной документации.

29. Субподрядчик имеет права, установленные в пункте 25 настоящих Правил, за исключением прав, относящихся к абсолютной компетенции генерального проектировщика.

Субподрядчик при исполнении договоров субподряда обеспечивает исполнение обязательств, предусмотренных в пункте 26 настоящих Правил.»;

в части второй пункта 30 слова «Подрядчик несет» заменить словами «Заказчик, подрядчик, в том числе генеральный проектировщик, субподрядчик, несут»;

часть первую пункта 31 изложить в следующей редакции:

«31. Подрядчик приступает к выполнению своих обязательств по договору со дня получения технического задания на разработку предпроектной (предынвестиционной) документации (в случае заключения договора на ее разработку), задания на разработку проектной документации, полного комплекта исходных данных и разрешительной документации, необходимых для выполнения работ, а по договору (дополнительному

соглашению к договору) на ведение авторского надзора за строительством – со дня получения утвержденной проектной документации.»;

пункт 32 после слов «заказчиком недостающих» дополнить словами «разрешительной документации и»;

пункт 33 изложить в следующей редакции:

«33. При внесении заказчиком изменений в техническое задание на разработку предпроектной (предынвестиционной) документации (в случае заключения договора на ее разработку), задание на разработку проектной документации, проектную документацию, а также при изменении разрешительной документации и исходных данных, в том числе технических условий на инженерное обеспечение, подрядчик вправе предложить заказчику изменить конечные сроки выполнения работ, являющихся предметом договора.»;

в пункте 35:

часть первую исключить;

в части второй слова «путем оформления дополнительного соглашения к договору» заменить словами «, но не позднее одного рабочего дня до установленной даты устранения замечаний»;

из части третьей пункта 36 слова «за строительством» исключить;

в пункте 37:

абзац третий изложить в следующей редакции:

«акт сдачи-приемки выполненных проектных и изыскательских работ, их видов (этапов) по форме согласно приложению 2²»;

из абзаца четвертого слова «за строительством» исключить;

дополнить пункт абзацем следующего содержания:

«подписанная сторонами накладная на передачу результатов работ.»;

из части второй пункта 40 слова «за строительством» исключить;

в пунктах 41, 46 и 62 слова «генеральный подрядчик» заменить словами «генеральный проектировщик» в соответствующем падеже;

в пункте 45:

часть первую изложить в следующей редакции:

«45. Внесение заказчиком изменений в техническое задание на разработку предпроектной (предынвестиционной), проектной документации, исходные данные для выполнения изыскательских работ осуществляется по соглашению сторон, за исключением строительства объектов, полностью или частично финансируемых за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов.»;

дополнить пункт частью следующего содержания:

«В случае строительства объекта полностью или частично за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов внесение изменений в задание на разработку предпроектной (предынвестиционной) проектной документации допускается только в пределах бюджетных ассигнований, предусмотренных в установленном законодательством порядке.»;

пункт 48 изложить в следующей редакции:

«48. После завершения работ, предусмотренных в календарном плане, заказчику или генеральному проектировщику передаются результаты работ с предоставлением накладной на передачу результатов работ по форме согласно приложению 3, акта сдачи-приемки выполненных проектных и изыскательских работ, их видов (этапов) и (или) акта оказанных услуг в количестве экземпляров, предусмотренном договором.»;

абзац четвертый подпункта 53.1 пункта 53 изложить в следующей редакции:

«в случае уменьшения распорядителем бюджетных средств размера ранее доведенных бюджетных ассигнований, приводящего к невозможности исполнения принятых бюджетных обязательств и договора;»;

абзац второй пункта 54 исключить;

в пункте 57:

из абзаца третьего части первой слова «, если иное не предусмотрено договором» исключить;

часть вторую изложить в следующей редакции:

«В случае задержки оплаты выполненных работ, их видов (этапов), предоставления разрешительной документации и исходных данных более чем на 14 банковских дней генеральный проектировщик (субподрядчик) вправе приостановить выполнение работ, их видов (этапов), являющихся предметом договора, до подписания соответствующего соглашения о дальнейших условиях и сроках их выполнения, а в случае задержки такой оплаты, предоставления разрешительной документации и исходных данных более чем на 30 дней – потребовать расторжения договора.»;

из абзаца четвертого пункта 58 слова «за строительством» исключить;

из грифов приложений 1–3 слова «за строительством» исключить;

дополнить Правила приложениями 2¹ и 2² (прилагаются).

16. В постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 1 апреля 2014 г. № 298 «Об утверждении Положения о порядке возмещения лицом, которому предоставлен земельный участок, затрат на строительство, в том числе проектирование, объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры к такому земельному участку»:

в названии слова «, в том числе проектирование, объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры» заменить словами «объектов распределительной инженерной инфраструктуры и распределительной транспортной инфраструктуры»;

преамбулу изложить в следующей редакции:

«На основании пункта 3 статьи 53 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:»;

в пунктах 1 и 3 слова «, в том числе проектирование, объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры» заменить словами «объектов распределительной инженерной инфраструктуры и распределительной транспортной инфраструктуры»;

в Положении о порядке возмещения лицом, которому предоставлен земельный участок, затрат на строительство, в том числе проектирование, объектов распределительной

инженерной и транспортной инфраструктуры к такому земельному участку, утвержденном этим постановлением:

в названии слова «, в том числе проектирование, объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры» заменить словами «объектов распределительной инженерной инфраструктуры и распределительной транспортной инфраструктуры»;

в пункте 1 слова «, в том числе проектирование, объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры» заменить словами «объектов распределительной инженерной инфраструктуры и распределительной транспортной инфраструктуры»;

пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2. Для целей настоящего Положения используются основные термины и их определения в значениях, установленных в статье 1 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.»;

в пункте 3:

часть первую и вторую изложить в следующей редакции:

«3. Возмещение затрат (за исключением затрат, приходящихся на долю граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий) на разработку проектной документации, строительство объектов распределительной инженерной и распределительной транспортной инфраструктуры к земельному участку (далее, если не указано иное, – объекты инфраструктуры) производится лицом, которому предоставлен земельный участок для строительства и обслуживания многоквартирных жилых домов, многоквартирных, блокированных жилых домов в районах (кварталах) индивидуальной жилой застройки, иных объектов на территории застройки (далее – объекты строительства) 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.

В случае разработки проектной документации, строительства всех либо отдельных объектов магистральной и (или) распределительной инженерной, распределительной транспортной инфраструктуры к объектам строительства частично за счет средств заказчика, застройщика, инвестора размер подлежащих возмещению затрат по каждому виду объекта 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 части третьей:

абзацы первый и второй изложить в следующей редакции:

«Возмещение затрат на разработку проектной документации, строительство объектов инфраструктуры не производится:

лицами, земельные участки которым предоставлены до 1 апреля 2014 г., а также по объектам инфраструктуры, строительство которых завершено до указанной даты.»;

после абзаца второго дополнить часть абзацем следующего содержания:

«гражданами, которым земельные участки для строительства и обслуживания многоквартирного (блокированного) жилого дома предоставляются в рамках уплотнения сложившейся застройки в районах (кварталах) усадебной застройки при условии, что строительство на этих земельных участках дополнительной распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры к инфраструктуре, принятой в эксплуатацию до 2014 года, осуществляется без учета бюджетных средств»;»;

в абзаце третьем пункта 4 слова «строительство, в том числе проектирование,» заменить словами «разработку проектной документации, строительство»;

в пункте 4¹:

в частях первой и второй слова «строительство, в том числе проектирование,» заменить словами «разработку проектной документации, строительство»;

после части первой дополнить пункт частью следующего содержания:

«Удельная стоимость затрат не подлежит переутверждению по тем видам инженерной инфраструктуры, в отношении которых строительство в предшествующие три года не велось либо такое строительство осуществлялось без привлечения бюджетных средств.»;

в части первой пункта 8 слова «строительство, в том числе проектирование,» заменить словами «разработку проектной документации, строительство».

17. В постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 1 апреля 2014 г. № 299 «Об утверждении Положения о порядке резервирования подрядчиком средств для обеспечения устранения результата строительных, специальных, монтажных работ ненадлежащего качества, выявленного в период гарантийного срока эксплуатации объекта строительства, их учета, расходования, в том числе перечисления в местный бюджет»:

название, преамбулу, пункты 1 и 2 изложить в следующей редакции:

«Об утверждении Положения о порядке резервирования подрядчиком денежных средств, их учета, расходования, в том числе перечисления в местный бюджет

На основании пункта 4 статьи 90 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о порядке резервирования подрядчиком денежных средств, их учета, расходования, в том числе перечисления в местный бюджет (прилагается).

2. Министерству архитектуры и строительства давать разъяснения по вопросам применения утвержденного настоящим постановлением Положения о порядке резервирования подрядчиком денежных средств, их учета, расходования, в том числе перечисления в местный бюджет.»;

в Положении о порядке резервирования подрядчиком средств для обеспечения устранения результата строительных, специальных, монтажных работ ненадлежащего качества, выявленного в период гарантийного срока эксплуатации объекта строительства, их учета, расходования, в том числе перечисления в местный бюджет, утвержденном этим постановлением:

название изложить в следующей редакции:

«Положение о порядке резервирования подрядчиком денежных средств, их учета, расходования, в том числе перечисления в местный бюджет»;

в пункте 1:

после слов «резервирования подрядчиком» дополнить словом «денежных»;
слова «строительных, специальных, монтажных» заменить словами «строительно-монтажных, специальных»;

в пункте 2:

в части первой:

слово «Средства» заменить словами «Денежные средства»;

слова «строительных, специальных, монтажных» заменить словами «строительно-монтажных, специальных»;

часть вторую после слов «настоящего пункта» дополнить словом «денежные»;

в части первой пункта 5 слова «строительных, специальных, монтажных» заменить словами «строительно-монтажных, специальных».

18. В постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 10 ноября 2014 г. № 1056 «Об утверждении Положения о случаях и порядке замены застройщика при неисполнении (нарушении) застройщиком обязательств по созданию объекта строительства»:

название, преамбулу и пункт 1 изложить в следующей редакции:

«Об утверждении Положения о порядке и случаях замены застройщика при долевом строительстве объектов при неисполнении (нарушении) им обязательств по созданию объекта строительства при долевом строительстве

На основании абзаца четвертого подпункта 1.17 пункта 1 статьи 21 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о порядке и случаях замены застройщика при долевом строительстве объектов при неисполнении (нарушении) им обязательств по созданию объекта строительства при долевом строительстве (прилагается).»;

подпункт 2.2 пункта 2 изложить в следующей редакции:

«2.2. разъяснять вопросы применения утвержденного настоящим постановлением Положения о порядке и случаях замены застройщика при долевом строительстве объектов при неисполнении (нарушении) им обязательств по созданию объекта строительства при долевом строительстве.»;

в Положении о случаях и порядке замены застройщика при неисполнении (нарушении) застройщиком обязательств по созданию объекта строительства, утвержденном этим постановлением:

название и пункт 1 изложить в следующей редакции:

«Положение о порядке и случаях замены застройщика при долевом строительстве объектов при неисполнении (нарушении) им обязательств по созданию объекта строительства при долевом строительстве

1. Настоящим Положением устанавливаются порядок и случаи замены застройщика при долевом строительстве при неисполнении (нарушении) им обязательств по созданию объекта строительства при долевом строительстве (далее – замена застройщика).»;

в пункте 2 слова «Указе Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473» заменить словами «статье 1 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности»;

часть первую пункта 6 после слова «законодательством» дополнить словами «об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности»;

из пункта 8 слова «в установленном порядке» исключить;

в пункте 9:

из части первой подпункта 9.1 слова «в установленном порядке» исключить;

из подпункта 9.2 слова «и текущего (расчетного)» и «и текущий (расчетный)» исключить;

из подстрочного примечания к части первой пункта 10 слова «денежных средств на текущем (расчетном) счете прежнего застройщика» исключить;

в пункте 11:

часть первую дополнить словами «о долевом строительстве»;

часть вторую исключить;

в пункте 13:

из части пятой слова «в соответствии с законодательством» исключить;

в части шестой:

в абзаце втором слова «текущий (расчетный) счет другого застройщика, иной организации» заменить словами «специальный счет застройщика, текущий (расчетный) счет иной организации»;

из абзаца седьмого слова «в порядке, установленном законодательством» и «в установленном законодательством порядке» исключить;

в абзаце восьмом слова «строительство (реконструкцию)» заменить словами «возведение, реконструкцию»;

в части седьмой слова «строительство (реконструкцию)» заменить словами «возведение, реконструкцию».

19. В постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 31 января 2018 г. № 87 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 12 мая 2017 г. № 166»:

в пункте 1:

из абзаца первого слово «прилагаемые» исключить;

абзацы второй–четвертый дополнить словом «(прилагается)»;

в Положении о порядке адаптации, согласования и проведения государственных экспертиз проектной документации, разработанной на объекты Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень», а также особенностях приемки в эксплуатацию данных объектов, утвержденном этим постановлением:

в абзаце первом пункта 2 слова «Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» заменить словами «статьей 1 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности»;

из пункта 4 слова «, включенными в состав выданной заказчику, застройщику разрешительной документации на проектирование, возведение, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт объекта» исключить;

в пункте 5 слова «Законом Республики Беларусь «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» заменить словами «Кодексом Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности»;

абзац четвертый части первой пункта 7 исключить;

пункт 11 изложить в следующей редакции:

«11. Приемка в эксплуатацию объектов индустриального парка осуществляется в соответствии с положениями настоящей главы, на нее не распространяются требования законодательства об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в части приемки объекта в эксплуатацию.»;

из абзаца второго части первой пункта 13 слова «и разрешительной» исключить;

в Положении о порядке подтверждения условий для освобождения от ввозных таможенных пошлин и налога на добавленную стоимость, взимаемых таможенными органами, в отношении ввозимых (ввезенных) товаров (технологического оборудования, комплектующих и запасных частей к нему, сырья и материалов) для исключительного использования в целях реализации инвестиционных проектов на территории Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень», утвержденном этим постановлением:

из пункта 1 слова «О совершенствовании специального правового режима Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень» (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 25.05.2017, 1/17065)» исключить;

часть первую пункта 4 после слов «на основании» дополнить словами «заявления, поданного в виде электронного документа, или»;

из части третьей пункта 7 слова «(Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2009 г., № 287, 3/2349)» исключить.

20. В постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 8 мая 2018 г. № 343 «О порядке направления уведомлений о производстве строительно-монтажных работ»:

в названии и по тексту постановления слово «производство» заменить словом «выполнение» в соответствующем падеже;

преамбулу изложить в следующей редакции:

«На основании пункта 1 статьи 85 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:»;

в Положении о порядке направления уведомлений о производстве строительно-монтажных работ, утвержденном этим постановлением:

в пункте 2:

в абзаце первом слова «Закона Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» заменить словами «Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности»;

дополнить пункт абзацем следующего содержания:

«порядок направления уведомлений о выполнении строительно-монтажных работ – порядок, определяемый в пунктах 3–10 настоящего Положения.»;

в пункте 3:

часть первую изложить в следующей редакции:

«3. До начала, возобновления выполнения строительно-монтажных работ при наличии идентификационного номера объекта капитального строительства, зарегистрированного в информационной системе «Единый реестр объектов капитального строительства», и положительного заключения государственной экспертизы по проектной документации на строительство объекта (в случаях, когда государственная экспертиза проектной документации не является обязательной, – при наличии идентификационного номера объекта капитального строительства, зарегистрированного в информационной системе «Единый реестр объектов капитального строительства», и утвержденной проектной документации на строительство объекта, а при отсутствии необходимости разработки проектной документации – при наличии идентификационного номера объекта капитального строительства, зарегистрированного в информационной системе «Единый реестр объектов капитального строительства») заказчик, застройщик, инженер (инженерная организация) направляют в орган государственного строительного надзора уведомление о начале выполнения строительно-монтажных работ по форме согласно приложению 1, уведомление о возобновлении выполнения строительно-монтажных работ по форме согласно приложению 2.»;

из части второй слова «генеральным подрядчиком при строительстве объектов «под ключ»,» исключить;

в пункте 5:

из абзаца шестого слова «второго и последующего» исключить;

абзац тринадцатый после слова «консервации» дополнить словом «(расконсервации)»;

подпункт 6.1 пункта 6 изложить в следующей редакции:

«6.1. выдачи органом государственного строительного надзора заключения о соответствии принимаемых в эксплуатацию объектов строительства проектной документации (в части требований безопасности и эксплуатационной надежности), если иное не предусмотрено Президентом Республики Беларусь;»;

часть третью пункта 8 после слов «копия заключения» дополнить словами «по соответствию выполненных строительно-монтажных работ и примененных строительных изделий, строительных конструкций и строительных материалов проектной документации,»;

пункт 9 изложить в следующей редакции:

«9. Ненаправление уведомления в орган государственного строительного надзора в порядке, установленном настоящим Положением, является основанием для отказа в выдаче заключения о соответствии принимаемых в эксплуатацию объектов строительства проектной документации (в части требований безопасности и эксплуатационной надежности).»;

в приложениях 1 и 2 к этому Положению:

перед строкой «Строительство осуществляется на основании решения

(наименование местного исполнительного и распорядительного органа)

от _____ № _____.»

дополнить приложения строкой следующего содержания:

«Идентификационный номер объекта капитального строительства, зарегистрированного в информационной системе «Единый реестр объектов капитального строительства» _____»;

строку «Дата начала строительства по договору строительного подряда _____, нормативный срок строительства объекта _____ месяцев.» изложить в следующей редакции:

«Дата начала строительства _____ и окончания строительства _____ по договору строительного подряда.»;

из подстрочных примечаний «²» слова «генеральный подрядчик при строительстве объекта «под ключ»,» исключить;

дополнить приложение 3 к этому Положению пунктами 20¹ и 20² следующего содержания:

«20¹. Железнодорожные ветки к предприятиям и складам, если они не входят в состав объектов строительства.

20². Лесохозяйственные дороги.».

21. В постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 12 марта 2019 г. № 156 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473»:

название и преамбулу изложить в следующей редакции:

«О долевом строительстве

На основании абзацев второго и пятого подпункта 1.17 пункта 1 статьи 21 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:»;

абзац второй пункта 1 изложить в следующей редакции:

«Положение о порядке заключения, исполнения и расторжения договоров создания объектов долевого строительства, формирования цены договора создания объекта долевого строительства (цены объекта долевого строительства), направления физических лиц на строительство объектов долевого строительства, в том числе имеющих право на государственную поддержку при долевом строительстве, и условиях привлечения денежных средств при осуществлении долевого строительства (прилагается);»;

Положение о порядке заключения, исполнения и расторжения договоров создания объектов долевого строительства, условиях привлечения денежных средств при осуществлении долевого строительства, утвержденное этим постановлением, изложить в новой редакции (прилагается);

форму типового договора создания объекта долевого строительства, утвержденную этим постановлением, изложить в новой редакции (прилагается).

22. В пункте 4 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 15 июня 2019 г. № 395 «О реализации Закона Республики Беларусь «О внесении изменений

и дополнений в Закон Республики Беларусь «О государственных закупках товаров (работ, услуг)» слова «Закона Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» заменить словами «Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности».

23. В постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 2 июля 2019 г. № 449 «Об установлении критериев, способа оценки и сравнения предложений участников открытого и закрытого конкурсов»:

в пункте 1¹ слова «Законе Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» заменить словами «Кодексе Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности»;

в пункте 3 приложения к этому постановлению слова «реставрации, благоустройству» заменить словами «ремонтно-реставрационным работам, модернизации, технической модернизации».

24. В постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 7 августа 2019 г. № 517 «О реализации Указа Президента Республики Беларусь от 5 июня 2019 г. № 217»:

название и преамбулу изложить в следующей редакции:

«Об утверждении Положения о порядке разработки, утверждения и применения строительных норм и правил

На основании абзаца второго подпункта 1.16 пункта 1 статьи 21 и части второй пункта 6 статьи 30 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:»;

абзац второй пункта 1 изложить в следующей редакции:

«Положение о порядке разработки, утверждения и применения строительных норм и правил (прилагается);»;

в части первой пункта 2 слова «Правилами разработки строительных норм и правил, их утверждения и применения, утвержденными» заменить словами «Положением о порядке разработки, утверждения и применения строительных норм и правил, утвержденным»;

в Правилах разработки строительных норм и правил, их утверждения и применения, утвержденных этим постановлением:

название изложить в следующей редакции:

«Положение о порядке разработки, утверждения и применения строительных норм и правил»;

в пункте 1 слова «Настоящими Правилами» заменить словами «Настоящим Положением»;

в пункте 2:

в абзаце первом слова «настоящих Правил» заменить словами «настоящего Положения»;

абзац второй после слов «правовых актов,» дополнить словами «методических документов,»;

в абзаце третьем слова «субъекты в области» заменить словом «субъекты»;

в абзаце четвертом слово «Стройтехнорм» заменить словом «СТРОЙТЕХНОРМ»;

абзац первый части первой пункта 4 после слов «правовых актов» дополнить словами «, методических документов»;

в части второй пункта 6 слова «официального опубликования» заменить словом «утверждения»;

в части второй пункта 11 слова «государственным органам (организациям)» заменить словами «субъектам архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, указанным в техническом задании»;

в части второй пункта 13, пункте 26, абзаце втором пункта 27, части первой пункта 36 слова «настоящих Правил» заменить словами «настоящего Положения»;

пункт 18 изложить в следующей редакции:

«18. Минстройархитектуры организует размещение проекта строительных норм, строительных правил, вносимых в них изменений, пояснительной записки к нему и сводки отзывов на своем официальном сайте в глобальной компьютерной сети Интернет в течение 15 календарных дней со дня поступления указанных документов.»;

в пункте 19:

абзац третий изложить в следующей редакции:

«согласованию с Министерством жилищно-коммунального хозяйства, Министерством здравоохранения, Министерством по чрезвычайным ситуациям, Министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды, Министерством связи и информатизации, Министерством транспорта и коммуникаций, Министерством энергетики, Министерством внутренних дел, Государственным комитетом по стандартизации, а также с иными субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, если в проекте строительных норм, строительных правил содержатся требования, затрагивающие их компетенцию»;

в абзаце четвертом слова «настоящих Правил» заменить словами «настоящего Положения»;

пункты 21 и 22 изложить в следующей редакции:

«21. Проект строительных норм, строительных правил, вносимых в них изменений, согласованный субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, подлежит рассмотрению коллегией Минстройархитектуры, которая принимает окончательное решение об утверждении проекта строительных норм, строительных правил, вносимых в них изменений.

22. При наличии замечаний согласующих субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности проект строительных норм, строительных правил, вносимых в них изменений и письма с замечаниями согласующих субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности направляются в профильный технический комитет.

Проект строительных норм, строительных правил, вносимых в них изменений, указанный в части первой настоящего пункта, подлежит согласованию Межведомственным советом по вопросам архитектуры, градостроительства и строительства.

После согласования Межведомственным советом по вопросам архитектуры, градостроительства и строительства проекта строительных норм, строительных правил, вносимых в них изменений окончательное решение об утверждении проекта строительных

норм, строительных правил, вносимых в них изменений принимает коллегия Минстройархитектуры.»;

пункт 23 изложить в следующей редакции:

«23. Нормативно-техническая и метрологическая экспертизы проекта строительных норм, строительных правил, вносимых в них изменений проводятся организациями, уполномоченными Минстройархитектуры.»;

в части второй пункта 24:

абзац пятый изложить в следующей редакции:

«сводка отзывов к окончательной редакции проекта;»;

из абзаца девятого слова «экспертной группы» исключить;

в части первой пункта 30:

абзац второй изложить в следующей редакции:

«заключение, содержащее обоснованный вывод о соответствии проекта строительных норм, строительных правил, вносимых в них изменений требованиям, изложенным в пункте 27 настоящего Положения (положительное заключение);»;

в абзаце третьем слова «настоящих Правил» заменить словами «настоящего Положения»;

в части первой пункта 31 слово «дата» заменить словом «срок»;

в приложении 1 к этим Правилам:

гриф изложить в следующей редакции:

«Приложение 1
к Положению о порядке
разработки, утверждения
и применения строительных
норм и правил»;

в части второй пункта 9 слова «перечень субъектов в области» и «перечень государственных органов (организаций)» заменить соответственно словами «перечень субъектов» и «перечень субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности»;

в названии приложения 1 к техническому заданию на разработку проекта строительных норм, строительных правил слова «перечень субъектов в области» заменить словами «перечень субъектов»;

в названии приложения 2 к техническому заданию на разработку проекта строительных норм, строительных правил слова «перечень государственных органов (организаций)» заменить словами «перечень субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности»;

в грифах приложений 2–8 к этим Правилам слова «Правилам разработки строительных норм и правил, их утверждения и применения» заменить словами «Положению о порядке разработки, утверждения и применения строительных норм и правил»;

в Положении о Межведомственном совете по вопросам архитектуры, градостроительства и строительства, утвержденном этим постановлением:

дополнить Положение пунктом 7¹ следующего содержания:

«7¹. В случае необходимости, а также невозможности организации заседания Совета в очной форме заседание Совета может быть проведено в заочной форме путем проведения заочного голосования с использованием бюллетеня для голосования в произвольной форме.

Заочное заседание Совета считается правомочным, если в заочном голосовании приняло участие не менее двух третей членов от полного состава Совета. Решения Совета принимаются простым большинством голосов от числа принявших участие в заочном голосовании.

В случае, если член Совета заявит о необходимости рассмотрения вопроса в очном порядке, заседание Совета проводится в соответствии с пунктами 7, 8–10 настоящего Положения.»;

пункт 8 дополнить частями следующего содержания:

«В протоколе отражаются:

дата проведения заседания;

сведения о председательствующем на заседании Совета;

сведения о присутствующих на заседании Совета членах и приглашенных, наличие кворума;

результаты рассмотрения вынесенных на заседание Совета вопросов (в разрезе каждого присутствующего члена Совета по каждому вынесенному вопросу, за исключением единогласно принятых решений);

решение Совета по результатам рассмотрения вынесенных на заседание вопросов;

иные необходимые сведения.

При наличии замечаний и предложений членов Совета к протоколу заседания Совета приобщаются соответствующие сведения.»;

в пункте 10:

в части первой слова «экспертной группы (при наличии)» заменить словами «профильного технического комитета»;

дополнить пункт частью следующего содержания:

«Порядок представления комплекта документов для согласования Советом включения в республиканский фонд проектной документации типовых проектов и проектов, рекомендованных для повторного применения, устанавливается Министерством архитектуры и строительства.»;

состав Межведомственного совета по вопросам архитектуры, градостроительства и строительства, утвержденный этим постановлением, изложить в новой редакции (прилагается).

25. В постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 17 сентября 2020 г. № 535 «О реализации Указа Президента Республики Беларусь от 23 июня 2020 г. № 235»:

название, преамбулу и пункт 1 изложить в следующей редакции:

«О договоре на реализацию права разработки проектной документации и возведения многоквартирных жилых домов

На основании абзаца шестого подпункта 1.17 пункта 1 статьи 21 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Установить типовую форму договора на реализацию права разработки проектной документации и возведения многоквартирных жилых домов согласно приложению.»;

дополнить постановление пунктом 2 следующего содержания:

«2. Определить, что:

2.1. возведение многоквартирных жилых домов осуществляется при условии заключения между местными исполнительными и распорядительными органами и застройщиками (заказчиками) договоров на реализацию права проектирования и строительства многоквартирных жилых домов (далее – договоры);

2.2. договоры заключаются до принятия местными исполнительными и распорядительными органами решений об изъятии и предоставлении земельного участка и (или) о разрешении проведения проектных и изыскательских работ, строительства объекта;

2.3. обязанность по заключению застройщиком (заказчиком) с местным исполнительным и распорядительным органом договора подлежит указанию:

в решении о проведении аукциона, если земельный участок предоставляется по результатам аукциона;

в уведомлении о результатах рассмотрения заявления о предоставлении земельного участка, если земельный участок предоставляется без проведения аукциона.»;

в приложении к этому постановлению:

в названии договора и раздела «Сроки проектирования и строительства Объекта» слова «проектирования и строительства» заменить словами «разработки проектной документации и возведения»;

в пункте 1:

в абзаце первом слова «проектирования и строительства» заменить словами «разработки проектной документации и возведения»;

в подпункте 1.1 слова «проектирование Объекта» заменить словами «разработку проектной документации на Объект»;

в абзаце первом подпункта 1.2 слово «строительство» заменить словом «возведение»;

в пункте 2 слова «Проектирование и строительство» заменить словами «Разработка проектной документации и возведение»;

в пункте 3:

в абзаце первом части первой слова «Проектирование и строительство» заменить словами «Разработка проектной документации и возведение»;

в части второй слово «строительство» заменить словом «возведение»;

в пункте 4 слово «строительство» заменить словом «возведение»;

в пункте 5:

в подпункте 5.1 слово «строительства» заменить словом «возведения»;

в подпункте 5.2:

в частях первой и второй слово «строительства» заменить словом «возведения»;

части третью и четвертую изложить в следующей редакции:

«Под завершением возведения Объекта понимается дата утверждения акта приемки в эксплуатацию Объекта.

В случае выделения в составе Объекта очередей строительства (пусковых комплексов) под завершением возведения Объекта понимается дата утверждения акта приемки в эксплуатацию последней очереди строительства (пускового комплекса).»;

в подпункте 7.1 пункта 7 слово «строительства» заменить словом «возведения»;

в пункте 8:

в подпункте 8.1 слова «проектирование Объекта» заменить словами «разработку проектной документации на Объект»;

в подпункте 8.2:

слово «строительство» заменить словом «возведение»;

слова «в соответствии с требованиями законодательства и» исключить;

в подпунктах 8.3, 8.5 и 8.6 слово «строительство» заменить словом «возведение» в соответствующем падеже;

подпункт 9.2 пункта 9 после слов «предусмотренных законодательством» и «установленные законодательством» дополнить соответственно словами «об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности» и «об административных правонарушениях»;

в пункте 10:

в подпункте 10.1:

слова «проектирования и строительства» заменить словами «разработки проектной документации и возведения»;

слово «строительство» заменить словом «возведение»;

в подпункте 10.2 слово «строительство» заменить словом «возведение»;

в подпункте 12.3 пункта 12 слово «строительства» заменить словом «возведения»;

в пункте 13:

подпункт 13.1 дополнить словами «об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности»;

в подпункте 13.2:

в абзаце втором слово «строительства» заменить словом «возведения»;

в абзаце пятом слова «в установленном порядке» и слово «строительства» заменить соответственно словами «в соответствии с законодательством об охране и использовании земель» и словом «возведения»;

в абзаце шестом слова «в установленном порядке» заменить словами «в соответствии с законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности»;

в части первой пункта 19:

слово «строительство» заменить словом «возведение»;

слова «проектирование Объекта» заменить словами «разработку проектной документации на Объект»;

в части первой пункта 20 слово «строительства» заменить словом «возведения»;

в пункте 21:

слова «окончания строительства» заменить словами «завершения возведения»;

слово «строительство» заменить словом «возведение»;

пункт 23 изложить в следующей редакции:

«23. Нарушение обязательств, предусмотренных в пункте 7 настоящего договора, влечет ответственность в соответствии с законодательством об административных правонарушениях.»;

в пункте 26:

слова «строительства с проектируемыми инженерными сетями» заменить словами «с инженерными сетями, проектная документация по которым находится в разработке.»;

из пункта 30 слова «в соответствии с законодательством» исключить.

26. В постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 27 августа 2021 г. № 486 «О параллельном проектировании и строительстве объектов и осуществлении административных процедур»:

название, преамбулу и пункт 1 изложить в следующей редакции:

«О параллельной разработке проектной документации и строительстве

На основании подпункта 1.13 пункта 1 статьи 21 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о параллельной разработке проектной документации и строительстве (прилагается).»;

в Положении о параллельном проектировании и строительстве объектов, утвержденном этим постановлением:

название и пункт 1 изложить в следующей редакции:

«Положение о параллельной разработке проектной документации и строительстве

1. Настоящим Положением определяется порядок осуществления параллельной разработки проектной документации и строительства.»;

в абзаце четвертом пункта 2 слова «параллельное проектирование» заменить словами «параллельная разработка проектной документации»;

в абзаце первом части первой и части второй пункта 3 слова «Параллельное проектирование» заменить словами «Параллельная разработка проектной документации»;

в пункте 4:

в части первой слова «параллельного проектирования» заменить словами «параллельной разработки проектной документации»;

в части второй:

в абзаце первом слова «параллельного проектирования» заменить словами «параллельной разработки проектной документации»;

в абзаце втором слова «Министерством архитектуры и строительства» заменить словами «распорядителем бюджетных средств»;

в пункте 5, части первой пункта 6 и абзаце первом пункта 7 слова «параллельное проектирование» заменить словами «параллельная разработка проектной документации» в соответствующем падеже.

27. В постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 17 сентября 2021 г. № 537 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 11 июня 2021 г. № 215»:

пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1. Утвердить Положение о порядке выдачи решения о разрешении проведения проектных и изыскательских работ, строительства объектов Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень», установки зарядных станций, расположенных на его территории (прилагается).»;

Положение о порядке подготовки и выдачи разрешительной документации на строительство объектов Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень», утвержденное этим постановлением, изложить в новой редакции (прилагается).

28. В едином перечне административных процедур, осуществляемых в отношении субъектов хозяйствования, утвержденном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 24 сентября 2021 г. № 548:

в пункте 3.2:

в подпункте 3.2.1:

в графе «Наименование административной процедуры» слова «осуществляющего деятельность в области архитектурной, градостроительной, строительной деятельности, выполнение работ по обследованию зданий и сооружений» заменить словами «осуществляющих отдельные виды архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (их составляющие), выполняющих работы по обследованию строительных конструкций объектов, автомобильных дорог и мостовых сооружений на них, аэродромных покрытий»;

графу «Уполномоченный орган» изложить в следующей редакции:

«Минстройархитектуры (РУП «БЕЛСТРОЙЦЕНТР»)»;

в подпункте 3.2.4:

в графе «Наименование административной процедуры» слова «зданий и сооружений» заменить словами «строительных конструкций объектов, автомобильных дорог и мостовых сооружений на них, аэродромных покрытий»;

графу «Уполномоченный орган» изложить в следующей редакции:

«Минстройархитектуры (РУП «БЕЛСТРОЙЦЕНТР»)»;

графу «Срок осуществления административной процедуры» подпункта 3.6.1 пункта 3.6 изложить в следующей редакции:

«15 дней»;

в пункте 3.8:

графу «Наименование административной процедуры» подпункта 3.8.1 изложить в следующей редакции:

«3.8.1. Выдача технического свидетельства о пригодности строительных материалов и (или) строительных изделий»;

графу «Наименование административной процедуры» подпункта 3.8.4 изложить в следующей редакции:

«3.8.4. Выдача свидетельства о технической компетентности системы производственного контроля»;

в пункте 3.9:

из графы «Наименование административной процедуры» слова «разрешительной и» исключить;

графу «Наименование административной процедуры» подпункта 3.9.1 изложить в следующей редакции:

«3.9.1. Получение заключения о соответствии принимаемого в эксплуатацию объекта строительства проектной документации³ (в части требований безопасности и эксплуатационной надежности), а в отношении объекта строительства, строящегося в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 31 января 2025 г. № 46 «Об особенностях строительства и приемки объектов в эксплуатацию», о соответствии требованиям нормативных правовых актов, в том числе обязательным для соблюдения требованиям технических нормативных правовых актов»;

графу «Наименование административной процедуры» подпункта 3.9.2 изложить в следующей редакции:

«3.9.2. Получение заключения о соответствии принимаемого в эксплуатацию объекта строительства разрешительной и проектной документации³ (в части экологической безопасности), а в отношении объекта строительства, строящегося в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 31 января 2025 г. № 46, о соответствии требованиям нормативных правовых актов, в том числе обязательным для соблюдения требованиям технических нормативных правовых актов»;

из графы «Уполномоченный орган» подпункта 3.9.3 слова «, управление государственного надзора главной военной инспекции Вооруженных Сил» исключить;

графу «Наименование административной процедуры» подпункта 3.9.4 изложить в следующей редакции:

«3.9.4. Получение заключения о соответствии принимаемого в эксплуатацию объекта строительства разрешительной и проектной документации³ (в области ветеринарной деятельности при приемке животноводческих объектов), а в отношении объекта строительства, строящегося в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 31 января 2025 г. № 46, о соответствии требованиям нормативных правовых актов, в том числе обязательным для соблюдения требованиям технических нормативных правовых актов»;

графу «Наименование административной процедуры» подпункта 3.9.5 изложить в следующей редакции:

«3.9.5. Получение заключения о соответствии принимаемого в эксплуатацию объекта строительства требованиям законодательства в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, а в отношении объекта строительства, строящегося в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 31 января 2025 г. № 46, о соответствии требованиям нормативных правовых актов, в том числе обязательным для соблюдения требованиям технических нормативных правовых актов»;

графу «Наименование административной процедуры» подпункта 3.9.6 изложить в следующей редакции:

«3.9.6. Получение заключений о соответствии принимаемого в эксплуатацию объекта строительства разрешительной и проектной документации³ (при приемке дорог, технических средств организации дорожного движения, дорожных сооружений, железнодорожных переездов, подвесных контактных сетей городского электрического транспорта и трамвайных путей), а в отношении объекта строительства, строящегося в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 31 января 2025 г. № 46, о соответствии требованиям нормативных правовых актов, в том числе обязательным для соблюдения требованиям технических нормативных правовых актов»;

графу «Наименование административной процедуры» подпункта 3.9.9 изложить в следующей редакции:

«3.9.9. Получение заключения о соответствии принимаемого в эксплуатацию объекта строительства проектной документации (при приемке в эксплуатацию защитных сооружений гражданской обороны, а также объектов, технические требования на которые выдаются органами государственного надзора в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и гражданской обороны)»;

в подпункте 3.9.11 графу «Уполномоченный орган» изложить в следующей редакции:

«облисполком (Минский горисполком), районный, городской (городов областного и районного подчинения) исполкомы, администрации районов в городах, администрация индустриального парка «Великий камень»;

в пункте 3.14:

дополнить пункт подпунктом 3.14.1¹ следующего содержания:

«3.14.1 ¹ . Согласование эскизного проекта	Минстройархитектуры структурные подразделения местного исполнительного и распорядительного органа базового территориального уровня, осуществляющие государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории административно-территориальной единицы, включая территории районов в городе	15 дней бесплатно»;
---	---	---------------------

в подпункте 3.14.7:

графу «Наименование административной процедуры» изложить в следующей редакции:

«3.14.7. Согласование отступлений от обязательных для соблюдения требований строительных норм, положений строительных правил»;

графу «Срок осуществления административной процедуры» изложить в следующей редакции:

«15 рабочих дней»;

графу «Наименование административной процедуры» подпункта 3.14.8 изложить в следующей редакции:

«3.14.8. Согласование специальных технических условий на разработку проектной документации объекта, изменений в специальные технические условия на разработку проектной документации объекта»;

подпункт 3.15.4 пункта 3.15 исключить;

в пункте 3.16:

в подпункте 3.16.2:

графу «Наименование административной процедуры» изложить в следующей редакции:

«3.16.2. Принятие решения о разрешении проведения проектных и изыскательских работ, строительства объектов Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень», установки зарядных станций, расположенных на его территории»;

графу «Срок осуществления административной процедуры» изложить в следующей редакции:

«5 рабочих дней – для всех объектов, за исключением сноса объектов

15 календарных дней – для сноса объектов»;

дополнить пункт подпунктом 3.16.2¹ следующего содержания:

«3.16.2¹. Внесение изменения в решение о разрешении проведения проектных и изыскательских работ, строительства объектов Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень», установки зарядных станций, расположенных на его территории

Минстройархитектуры администрация индустриального парка «Великий камень»

5 дней

бесплатно»;

из графы «Наименование административной процедуры» подпункта 3.16.4 слово «благоустройства,» исключить;

в подпункте 3.16.5:

графу «Наименование административной процедуры» изложить в следующей редакции:

«3.16.5. Согласование продления срока приостановления строительства»;
графу «Уполномоченный орган» изложить в следующей редакции:
«местный исполнительный и распорядительный орган»;
подпункты 3.16.6 и 3.16.7 исключить;
дополнить пункт подпунктом 3.16.10 следующего содержания:

«3.16.10. Получение решения о разрешении размещения на территории соответствующей области, г. Минска (за исключением территории Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень», земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда) объектов с отступлением от утвержденного градостроительного проекта детального планирования	Минстройархитектуры облисполкомы, 15 дней со дня получения протокола архитектурно-градостроительного совета по рассмотрению объекта общественного обсуждения, в котором отражены рекомендации о возможности или невозможности принятия решения	бесплатно»;
--	--	-------------

подпункты 3.18.2 и 3.18.3 пункта 3.18 исключить;

подпункт 5.26.4 пункта 5.26 исключить;

подпункты 16.7.3 и 16.7.4 пункта 16.7 исключить;

подстрочное примечание «³» к единому перечню изложить в следующей редакции:

«³Под проектной документацией понимается проектная документация, разработанная и утвержденная с учетом установленных законодательством требований к ее разработке и утверждению.».

29. В Положении об информационной системе «Единый реестр объектов капитального строительства», утвержденном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 19 июня 2023 г. № 394:

в пункте 2 слова «Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» заменить словами «Кодексом Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности»;

в пункте 6:

в абзаце втором подпункта 6.1 слова «капитальном ремонте» заменить словами «модернизации, технической модернизации, капитальном ремонте, строительстве объектов на предоставленном земельном участке 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»;

в подпункте 6.3:

в абзаце четвертом слова «капитальном ремонте» заменить словами «модернизации, технической модернизации, капитальном ремонте, строительстве объектов на предоставленном земельном участке в соответствии с подпунктом 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 31 января 2025 г. № 46»;

абзац девятый после слов «ее повторного утверждения,» дополнить словами «эскизного проекта при строительстве объектов на предоставленном земельном участке в соответствии с подпунктом 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 31 января 2025 г. № 46»;

пункт 12 дополнить абзацем следующего содержания:

«инженерное республиканское унитарное предприятие «БЕЛСТРОЙЦЕНТР»».

УТВЕРЖДЕНО

Постановление
Совета Министров
Республики Беларусь
15.09.1998 № 1450
(в редакции постановления
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266)

ПРАВИЛА

заключения и исполнения договоров строительного подряда

ГЛАВА 1

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящими Правилами регулируются отношения между заказчиком и подрядчиком при заключении и исполнении ими договоров строительного подряда (далее – договоры).

2. Предметом договора являются строительство объекта строительства (далее – объект) или выполнение строительно-монтажных, пусконаладочных работ (далее, если не предусмотрено иное, – строительные работы) и возмездная передача объекта, результата выполнения строительных работ заказчику.

3. Для целей настоящих Правил используются термины и их определения в значениях, установленных в Кодексе Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, а также следующие термины и их определения:

вид строительных работ – совокупность трудовых процессов, направленных на создание отдельных элементов строящегося объекта;

неизменная договорная (контрактная) цена – цена строительных работ, формируемая на основании сметной документации (сметы);

материальные ресурсы – строительные материалы, строительные изделия, строительные конструкции, горюче-смазочные материалы, энергия всех видов, оборудование, другие

ресурсы, используемые для строительства объекта (выполнения строительных работ), предусмотренные в проектной документации;

прекращение строительства объекта – отказ от дальнейшего продолжения строительства объекта, влекущий расторжение договора;

строительные работы ненадлежащего качества – строительные работы, выполненные с нарушением требований нормативных правовых актов, в том числе обязательных для соблюдения требований технических нормативных правовых актов, а также утвержденной проектной документации;

этап строительных работ – совокупность технологически связанных между собой видов строительных работ, образующих законченный элемент строящегося объекта, определенный сторонами в договоре.

ГЛАВА 2

ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

4. Договор заключается:

4.1. по результатам проведения процедуры закупки работ в случаях, предусмотренных законодательством о закупках.

Проект договора, предлагаемый для заключения договора по результатам проведения процедуры закупки, должен содержать существенные условия, определенные в пункте 7 настоящих Правил, а также иные условия, определенные законодательством о закупках.

Иные условия, в том числе указанные в пункте 8 настоящих Правил, определяются заказчиком и победителем процедуры закупки по соглашению сторон;

4.2. по соглашению сторон – при отсутствии оснований для проведения процедуры закупки.

5. Договор заключается при наличии:

5.1. у заказчика:

разрешительной документации на строительство, выдаваемой местными исполнительными и распорядительными органами в порядке, установленном законодательством об административных процедурах (кроме объектов, при строительстве которых получение разрешительной документации на строительство не требуется);

проектной документации на объект, если ее разработка является обязательной, либо строительного проекта на этап работ при параллельной разработке проектной документации и строительстве, утвержденной в порядке, установленном законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (далее – проектная документация);

дефектного акта и сметной документации (сметы) – при текущем ремонте;

документов, подтверждающих право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, в случаях, предусмотренных законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, за исключением случаев заключения договоров на оказание инженерных услуг по комплексному управлению строительной деятельностью с инженером (инженерной организацией);

5.2. у подрядчика – документов, подтверждающих право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, в случаях, предусмотренных законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

6. В договоре должны быть указаны наименование сторон, их местонахождение в соответствии с учредительными документами или данные документа, удостоверяющего личность, реквизиты текущих (расчетных) банковских счетов, учетные номера плательщиков (далее – УНП), в том числе УНП филиалов юридического лица, которые будут исполнять обязательства юридического лица, существенные условия договора, а также условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

7. К существенным условиям договора относятся:

предмет договора (наименование и местонахождение объекта, виды или этапы строительных работ, подлежащих выполнению, и их объемы);

указание на выполнение строительных работ собственными силами подрядчика либо с привлечением субподрядчиков;

сроки (число, месяц и год) начала и завершения строительства объекта (выполнения строительных работ). По соглашению сторон могут быть предусмотрены также сроки начала и завершения отдельных видов (этапов) строительных работ (промежуточные сроки);

порядок и сроки представления проектной документации, ее содержание и состав, количество представляемых экземпляров (на бумажном или электронном носителе);

распределение функций по обеспечению строительства объекта материальными ресурсами;

неизменная договорная (контрактная) цена;

порядок расчетов за выполненные строительные работы, в том числе оформления документов, подтверждающих их выполнение;

источники и объемы финансирования по каждому из источников, в том числе с выделением суммы бюджетных обязательств на текущий финансовый год;

права и обязанности сторон при исполнении договора;

ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств;

способ обеспечения исполнения подрядчиком обязательств по устранению результата строительных работ ненадлежащего качества по объектам жилищного, социально-культурного и коммунально-бытового назначения.

8. Каждая сторона вправе внести предложения о включении в договор иных условий, в том числе предусматривающих:

обязанности заказчика и подрядчика при исполнении договора;

порядок контроля заказчиком качества выполняемых подрядчиком строительных работ и поставляемых материальных ресурсов;

особенности приемки выполненных строительных работ, объекта в эксплуатацию;

взаимоотношения сторон при наступлении обстоятельств непреодолимой силы;

порядок и основания изменения или расторжения договора, в том числе заключенного по результатам проведения процедуры закупки;

выдачу целевых авансов на приобретение материальных ресурсов;

порядок рассмотрения споров с применением медиации.

9. Договор субподряда заключается в порядке и в соответствии с требованиями, установленными настоящими Правилами и иными актами законодательства.

10. Заказчик при строительстве объектов, финансируемых с привлечением средств республиканского и (или) местных бюджетов, в том числе государственных целевых бюджетных фондов, а также бюджетов государственных внебюджетных фондов (далее, если не предусмотрено иное, – бюджетные средства), выполняет обязанности и имеет права заказчика, установленные настоящими Правилами и иными актами законодательства в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, за исключением права самостоятельно принимать решения:

об объемах выделения инвестиций и направлениях их использования;

о передаче своих полномочий третьим лицам (за исключением передачи отдельных функций инженеру (инженерной организации);

о консервации или прекращении строительства объекта;

о переносе сроков завершения строительства объекта.

Для принятия решений, предусмотренных в части первой настоящего пункта, заказчик вносит предложения по объектам, строительство которых финансируется полностью или частично за счет средств:

республиканского бюджета, – в уполномоченный Советом Министров Республики Беларусь орган;

местного бюджета, – в соответствующий местный исполнительный и распорядительный орган;

государственных целевых бюджетных и внебюджетных фондов, – распорядителям этих средств.

По объектам, включенным в Государственную инвестиционную программу, региональные инвестиционные программы, для принятия решения об объемах выделения инвестиций и направлениях их использования заказчик вносит предложения в Министерство экономики.

11. В договоре могут быть предусмотрены меры по обеспечению исполнения заказчиком и (или) подрядчиком своих обязательств. Исполнение сторонами обязательств по договору может обеспечиваться неустойкой, залогом, поручительством, гарантией, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными гражданским, налоговым, банковским законодательством или договором.

Вид обеспечения исполнения обязательств по договору, заключенному по результатам государственной закупки, определяется с учетом требований законодательства о закупках.

12. Срок строительства объекта (выполнения строительных работ), указанный в договоре, не должен превышать продолжительности строительства объекта, определенной проектной документацией и условиями процедур закупок.

13. К договору прилагаются следующие документы, являющиеся его неотъемлемой частью:

документы, подтверждающие полномочия представителей сторон, если от имени сторон действуют их представители;

график производства работ, за исключением случаев строительства объекта (выполнения строительных работ) продолжительностью не более одного месяца;

график платежей (за исключением случаев единовременной оплаты);

график поставки материальных ресурсов заказчиком, если договором предусмотрено, что обеспечение строительства объекта в целом или в части осуществляет заказчик.

По соглашению сторон к договору могут также прилагаться иные документы, за исключением случаев заключения договора в виде электронного документа.

В случае заключения договора в письменной форме договор и приложения к нему должны быть подготовлены в количестве экземпляров, предусмотренном заключаемым договором, но не менее двух, а также подписаны сторонами. При этом каждый лист договора и приложений к нему должен быть пронумерован и подписан сторонами.

Если одной из сторон договора является иностранное лицо, договор составляется на соответствующем иностранном и белорусском или русском языках.

14. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон со дня его подписания сторонами.

ГЛАВА 3

ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН ПРИ ИСПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА

15. Стороны договора исполняют обязанности и имеют права, предусмотренные гражданским законодательством, в том числе настоящими Правилами, и заключенным между ними договором.

16. Заказчик вправе самостоятельно реализовывать свои функции, за исключением функций, указанных в пункте 10 настоящих Правил, либо передать их исполнение инженеру (инженерной организации) путем заключения договора на оказание инженерных услуг с соблюдением требований законодательства о закупках, если их проведение является обязательным исходя из планируемых источников финансирования. При этом согласия подрядчика на заключение такого договора с инженером (инженерной организацией) не требуется.

Не подлежат передаче инженеру (инженерной организации) функции заказчика, определенные законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Исполнение функций заказчика с привлечением инженера (инженерной организации) не освобождает заказчика от ответственности перед подрядчиком за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств, а также не лишает права осуществлять контроль за ходом строительства, качеством, стоимостью и объемами выполненных строительных работ.

17. В случае передачи заказчиком инженеру (инженерной организации) своих функций в договоре должен быть определен порядок их исполнения и выдачи инженером (инженерной организацией) обязательных для подрядчика указаний.

18. Заказчик обязан:

исполнять условия договора;

передать подрядчику утвержденную проектную документацию, а также разрешительную и иную документацию, необходимую для исполнения договора, в сроки и количестве, предусмотренные договором;

обеспечить создание геодезической разбивочной основы для строительства объекта (выполнения строительных работ), передачу подрядчику по акту в согласованные с ним сроки технической документации на геодезическую разбивочную основу и закрепленные на строительной площадке пункты и знаки разбивочной геодезической основы с освидетельствованием их в натуре;

передать подрядчику строительную площадку (фронт работ) в сроки и порядке, установленные договором;

обеспечивать переселение лиц, проживающих в зданиях, подлежащих сносу, переносу, капитальному ремонту, реконструкции, модернизации;

обеспечивать выполнение работ по демонтажу оборудования, аппаратуры, механизмов и устройств, отключению действующих инженерных коммуникаций на объектах, подлежащих сносу, переносу, реконструкции, модернизации, если иное не определено договором;

предоставлять материальные ресурсы в соответствии с условиями договора и графиком поставки материальных ресурсов заказчиком, если договором предусмотрено, что обеспечение строительства объекта в целом или в части осуществляет заказчик;

передавать подрядчику в пользование необходимые для строительства объекта (выполнения строительных работ) здания и сооружения, обеспечивать доставку материальных ресурсов, поставку которых он осуществляет согласно договору, обеспечить временную подводку к объекту сетей энергоснабжения, водо- и газопровода и выполнить иные обязанности, предусмотренные договором;

обеспечить осуществление авторского надзора;

осуществлять технический надзор самостоятельно или путем заключения договора с инженером (инженерной организацией);

обеспечивать финансирование строительства, принимать и оплачивать выполненные строительные работы в сроки и порядке, установленные договором;

требовать от подрядчика устранения результатов строительных работ ненадлежащего качества и отступлений от условий заключенного договора;

содействовать подрядчику в выполнении строительных работ, принимать меры по устранению препятствий при исполнении договора в случаях, порядке и объеме, предусмотренных договором;

обеспечивать проведение пусконаладочных работ, если иное не определено договором;

оплачивать подрядчику выполненные до консервации объекта незавершенного строительства работы и возмещать ему понесенные в связи с консервацией затраты и убытки, а также фактически понесенные затраты подрядчика в случае приостановления строительства не по вине подрядчика;

выплачивать неустойку и возмещать убытки подрядчику в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по договору, если он не докажет, что нарушение условий договора произошло не по его вине;

изменять условия договора при наличии дополнительных работ до начала их выполнения;

выполнять иные функции, предусмотренные законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

19. Заказчик имеет право:

заключать договор страхования рисков случайного уничтожения или повреждения объекта;

вносить в случаях и порядке, предусмотренных законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, изменения в проектную документацию до начала выполнения строительных работ;

инициировать внесение изменений в договор, требовать его расторжения, а также отказаться от исполнения договора и требовать взыскания убытков в случаях, предусмотренных гражданским законодательством и настоящими Правилами;

осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых строительных работ, соблюдением сроков их выполнения, целевым использованием выделенных средств, качеством предоставленных подрядчиком материалов, а также правильностью использования подрядчиком материалов заказчика, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика;

требовать устранения за счет подрядчика результата строительных работ ненадлежащего качества, в том числе выявленного в течение гарантийного срока, либо устранить его своими силами с возмещением с подрядчика расходов по устранению результата таких работ;

отказаться от принятия объекта (результата строительных работ) в случае выявления результата строительных работ ненадлежащего качества, который исключает возможность использования объекта для указанной в договоре цели и не может быть устранен подрядчиком или заказчиком, что должно быть подтверждено соответствующим заключением независимой экспертизы. В случае, если будет доказана вина подрядчика, заказчик имеет право потребовать от подрядчика полного возмещения убытков при расторжении договора;

требовать взыскания штрафных санкций и понесенных убытков, обусловленных нарушением договора, если условиями договора или законодательством не предусмотрено иное.

Заказчик имеет также другие обязанности и права, предусмотренные настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, в том числе обязательными для исполнения техническими нормативными правовыми актами.

Отдельные обязанности заказчика, предусмотренные настоящими Правилами, могут исполняться подрядчиком, если это определено договором.

20. Подрядчик обязан:

исполнять условия договора;

не передавать без согласия заказчика проектную документацию (экземпляры, копии) третьим лицам, за исключением субподрядчиков, поставщиков (изготовителей) материальных ресурсов;

выполнять строительные работы в определенные договором сроки в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, в том числе обязательных для соблюдения

технических нормативных правовых актов, а также утвержденной проектной документацией, переданной подрядчику для производства работ;

закупать материальные ресурсы, если иное не определено договором;

представлять отчет о целевом использовании полученного целевого аванса;

своевременно предупреждать заказчика о несоответствии материальных ресурсов, обеспечение которыми осуществляет заказчик, обязательным для соблюдения требованиям технических нормативных правовых актов и проектной документации и требовать их замены;

обеспечивать надлежащее и безопасное складирование материалов, регулярную уборку строительной площадки и объекта от строительных отходов и мусора;

принимать меры по сохранности имущества, переданного заказчиком и иными лицами для строительства объекта (выполнения строительных работ);

представлять заказчику в письменной форме отчет об использовании материальных ресурсов и возвращать их излишки в случае, если обеспечение материальными ресурсами осуществляет заказчик;

своевременно информировать заказчика о ходе исполнения обязательств по договору, об обстоятельствах, которые препятствуют его исполнению, а также о принятии соответствующих мер;

своевременно и в согласованный с заказчиком срок устранять за свой счет результат строительных работ ненадлежащего качества, за который он несет ответственность;

своевременно предупреждать заказчика о том, что следование его указаниям о способе выполнения строительных работ угрожает их качеству или пригодности, и о наличии других обстоятельств, которые могут вызвать такую угрозу, а также приостанавливать выполнение строительных работ до получения его указаний;

своевременно сообщать заказчику о необходимости выполнения строительных работ, не предусмотренных в проектной документации, дефектном акте и сметной документации (смете) при текущем ремонте (дополнительных работ), об увеличении в связи с этим сметной стоимости строительства;

оформлять исполнительную документацию, подтверждающую соответствие выполненных строительных работ проектной документации и обязательным для соблюдения техническим нормативным правовым актам, в том числе в электронном виде, если ее оформление в электронном виде предусмотрено договором, а также при наличии технической возможности вести и обеспечивать передачу заказчику других документов, связанных с исполнением договора;

передать заказчику объект, результат выполненных строительных работ;

выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, в том числе обязательными для соблюдения техническими нормативными правовыми актами.

21. Подрядчик имеет право:

обеспечить страхование рисков случайного уничтожения или повреждения объекта, если иное не определено договором;

получать авансы, если такая выплата предусмотрена договором, графиком платежей (финансирования);

привлекать субподрядчиков для выполнения отдельных видов строительных работ, если это предусмотрено договором;

получать плату за выполненные строительные работы в сроки и порядке, установленные договором;

приостанавливать выполнение строительных работ в случаях неисполнения заказчиком своих обязательств по договору, а также предусмотренных законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

инициировать внесение изменений в договор, требовать его расторжения, а также отказаться от его исполнения в случаях и на условиях, предусмотренных договором, гражданским законодательством и настоящими Правилами.

Подрядчик имеет также другие права, предусмотренные настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, в том числе обязательными для соблюдения техническими нормативными правовыми актами.

22. Генеральный подрядчик наряду с обязанностями, предусмотренными в пункте 20 настоящих Правил:

организует и координирует работу субподрядчиков;

составляет с заказчиком и субподрядчиками обязательную для всех участников строительства документацию по организации строительства и производству работ;

подписывает документы, подтверждающие выполнение работ субподрядчиками, одновременно с приемкой этих работ заказчиком у генерального подрядчика и оплачивает эти работы в сроки и порядке, установленные договором субподряда.

Генеральный подрядчик несет ответственность перед заказчиком за выполнение всех видов строительных работ, производимых им и его субподрядчиками, а перед субподрядчиками – за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком обязательств по договору.

23. Договором может быть предусмотрена обязанность стороны, которая несет риск случайной гибели или случайного повреждения объекта, результата строительных работ, материальных ресурсов либо ответственность за причинение при осуществлении строительной деятельности вреда другим лицам, застраховать соответствующие риски.

Сторона, на которую договором возлагается обязанность по страхованию, должна предоставить другой стороне доказательства заключения ею договора страхования на условиях, предусмотренных договором, включая данные о страховщике, размере страховой суммы и застрахованных рисках.

Страхование риска не освобождает соответствующую сторону от обязанности принять необходимые меры по предотвращению наступления страхового случая.

ГЛАВА 4

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ

24. Обязанность по обеспечению проектной документацией возлагается на заказчика.

25. Заказчик обязан до начала строительства объекта (выполнения строительных работ) передать проектную документацию подрядчику, а подрядчик в согласованный с заказчиком срок, но не более 30 календарных дней со дня ее передачи, ознакомиться с ней и при необходимости внести свои предложения.

26. Заказчик обязан в срок, установленный договором, передать подрядчику утвержденную проектную документацию в количестве экземпляров, предусмотренном договором.

27. Предложенные подрядчиком мероприятия, вызывающие необходимость изменения проектных решений, подлежат рассмотрению заказчиком в сроки, обеспечивающие своевременное выполнение строительных работ, но не более одного месяца со дня получения предложения подрядчика, если иное не определено договором. Если по истечении указанного срока не поступили возражения заказчика, предложения подрядчика считаются принятыми.

28. Заказчик при внесении в проектную документацию изменений обязан получить по измененной проектной документации положительное заключение государственной строительной экспертизы (за исключением случаев, когда государственная строительная экспертиза по проектной документации не проводится) до начала работ по этой документации и в согласованные с подрядчиком сроки передать ему необходимое количество экземпляров измененной и утвержденной документации, возместить подрядчику все затраты и убытки, связанные с внесением этих изменений, откорректировать неизменную договорную (контрактную) цену, а также сроки строительства объекта (выполнения строительных работ).

ГЛАВА 5

ОБЕСПЕЧЕНИЕ МАТЕРИАЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

29. Обеспечение материальными ресурсами осуществляется в порядке, установленном договором.

Материальные ресурсы, обеспечение которыми возложено на заказчика, в установленном договором порядке передаются подрядчику комплектно в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, в том числе технических нормативных правовых актов, в согласованные сторонами сроки.

Закупка оборудования для высокотехнологичного производства осуществляется, как правило, одновременно с закупкой услуг по его монтажу и пусконаладочным работам.

Подрядчик обязан обеспечить надлежащую приемку и хранение материальных ресурсов, в том числе поставленных заказчиком.

30. Оборудование, находящееся у заказчика сверх срока хранения, установленного обязательными для соблюдения техническими нормативными правовыми актами, передается заказчиком подрядчику после проведения предмонтажной ревизии и устранения недостатков (дефектов), вызванных длительным хранением. Оплата этих затрат производится за счет средств заказчика.

Если сроки хранения оборудования, находящегося у подрядчика, превышают сроки, установленные техническими нормативными правовыми актами, предмонтажная ревизия и устранение недостатков (дефектов) этого оборудования, вызванных длительным хранением, осуществляются за счет средств подрядчика, если превышение этих сроков допущено по его вине.

ГЛАВА 6

ОРГАНИЗАЦИЯ ВЫПОЛНЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

31. Заказчик и подрядчик обязаны своевременно принимать необходимые меры по исполнению договора и устранению обстоятельств, препятствующих надлежащему его исполнению.

32. Заказчик и подрядчик назначают своих представителей из числа аттестованных специалистов для организации исполнения обязательств по договору и решения вопросов, возникающих в ходе его исполнения. Документы, подтверждающие полномочия представителей сторон, прилагаются к договору.

33. Строительная площадка предоставляется заказчиком подрядчику по акту в сроки и порядке, установленные договором.

34. Организация строительных работ на строительной площадке должна соответствовать документации по организации строительства и производству работ.

35. Подрядчик, если иное не определено договором, обеспечивает охрану, ограждение, освещение строительной площадки, а также возможность доступа уполномоченных представителей заказчика и контролирующих (надзорных) органов к объекту при соблюдении правил безопасности, предусмотренных обязательными для соблюдения техническими нормативными правовыми актами.

36. Подрядчик при выявлении дополнительных работ, не предусмотренных в проектной документации, дефектном акте и сметной документации (смете) при текущем ремонте и влекущих увеличение стоимости строительства, обязан своевременно в письменной форме сообщить об этом заказчику. При неполучении от заказчика ответа в течение 10 календарных дней со дня направления сообщения или в иной срок, предусмотренный договором, подрядчик вправе приостановить выполнение строительных работ с отнесением убытков, вызванных простоем, на счет заказчика. Заказчик освобождается от возмещения этих убытков, если докажет отсутствие необходимости проведения таких работ.

37. При выявлении результата строительных работ ненадлежащего качества заказчик (уполномоченное им лицо) в течение двух рабочих дней со дня его выявления составляет в произвольной форме акт, в котором указываются перечень строительных работ ненадлежащего качества и сроки их устранения, и направляет его подрядчику. Подрядчик обязан устранить указанные в акте замечания за свой счет. При непринятии подрядчиком мер по устранению замечаний заказчик вправе приостановить выполнение подрядчиком строительных работ.

38. Все строительные работы, скрываемые последующими работами, а также отдельные несущие конструкции, конструкции, определенные в проектной документации как ответственные, в случаях, предусмотренных обязательными для соблюдения требованиями технических нормативных правовых актов, подлежат приемке заказчиком с составлением актов освидетельствования скрытых строительных работ и промежуточной приемки ответственных конструкций, формы которых утверждаются Министерством архитектуры и строительства.

В случае неявки представителя заказчика для составления соответствующего акта в заранее указанный подрядчиком срок (если задержка в освидетельствовании скрытых строительных работ приведет к нарушению технологии производства работ) подрядчик вправе составить акт в одностороннем порядке. Выполнение по требованию заказчика демонтажа для проверки скрытых строительных работ, а также последующих технологически связанных с ним строительных работ производится за счет заказчика, а при выявлении

нарушений требований проектной документации и технических нормативных правовых актов – за счет средств подрядчика.

39. При принятии решения о консервации объекта незавершенного строительства осуществляются соответствующие мероприятия, предусмотренные законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

40. По завершении строительства объекта (выполнения строительных работ) подрядчик обязан передать заказчику:

схемы расположения и каталоги координат и высот геодезических знаков, устанавливаемых при геодезических разбивочных работах в период строительства объекта (выполнения строительных работ) и сохраняемых до завершения строительства;

неиспользованные материальные ресурсы, закупленные заказчиком согласно графику поставки материальных ресурсов, либо возместить их стоимость;

исполнительную документацию по перечню, определяемому Министерством архитектуры и строительства, в том числе в электронном виде, если оформление в электронном виде предусмотрено договором, а также при наличии технической возможности за период исполнения условий договора.

41. После завершения строительства объекта (выполнения строительных работ) подрядчик обязан освободить строительную площадку от строительных отходов, неиспользованных материальных ресурсов и временных построек в согласованные с заказчиком сроки.

42. При выявлении результатов строительных работ ненадлежащего качества в период гарантийного срока оформляется дефектный акт на гарантийный ремонт. Форма дефектного акта на гарантийный ремонт, а также порядок ее заполнения и применения утверждаются Министерством архитектуры и строительства.

Для участия в составлении дефектного акта на гарантийный ремонт, согласования сроков и порядка устранения дефектов подрядчик обязан направить своего представителя не позднее пяти календарных дней со дня получения письменного извещения заказчика. В случае неявки представителя подрядчика в установленный срок дефектный акт на гарантийный ремонт составляется заказчиком и (или) собственником, владельцем, иным правообладателем без участия подрядчика и направляется подрядчику для исправления результатов строительных работ ненадлежащего качества.

В составлении дефектного акта на гарантийный ремонт, согласовании сроков и порядка устранения недостатков по строительным работам, выполненным субподрядными организациями, участвует представитель субподрядчика.

Гарантийный срок продлевается на время, в течение которого объект не мог эксплуатироваться вследствие выявления результатов строительных работ ненадлежащего качества, за которые несет ответственность подрядчик.

ГЛАВА 7

ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ЗА ВЫПОЛНЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

43. Порядок расчетов за выполненные строительные работы определяется договором с учетом обязательных норм, установленных законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

44. За расчетный период в договоре может быть принят календарный месяц либо иной период, необходимый для строительства объекта или выполнения видов (этапов) строительных работ. Для объектов, финансируемых полностью или частично за счет бюджетных средств, за расчетный период принимается календарный месяц, если иное не установлено законодательством (далее, если не предусмотрено иное, – расчетный месяц).

45. Основанием для расчетов за выполненные строительные работы является подписанная уполномоченными представителями заказчика и подрядчика справка о стоимости выполненных работ, составленная на основании акта (актов) сдачи-приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ, форма, порядок применения и заполнения которого утверждаются Министерством архитектуры и строительства, акта выполненных работ – за выполненные пусконаладочные работы (далее – акт сдачи-приемки работ).

Генеральный подрядчик предъявляет заказчику единый акт сдачи-приемки работ и единую справку о стоимости работ, выполненных собственными силами и силами субподрядчиков.

46. В договоре, заключаемом по результатам проведения процедуры закупки, предусматривается выплата подрядчику текущих авансов на выполнение строительных работ, планируемых в периоде, принятом за расчетный, за исключением случаев, когда в предложении подрядчика содержится согласие выполнять работы без их предоставления. В иных случаях выплата подрядчику текущих авансов на выполнение строительных работ определяется по соглашению сторон.

Конкретные размеры текущих авансов (процент авансирования), сроки и порядок их перечисления определяются в договоре с учетом характера объекта, условий строительства и других факторов.

По объектам, финансируемым полностью или частично за счет бюджетных средств, размер текущего аванса не должен превышать 70 процентов стоимости строительных работ, планируемых к выполнению в расчетном месяце, за вычетом выплаченной суммы целевого аванса на материальные ресурсы, предусмотренного к отработке в этом месяце.

Текущий аванс на выполнение работ в расчетном месяце должен быть перечислен подрядчику до начала расчетного месяца. При перечислении текущего аванса в расчетном месяце он признается выданным на расчетный месяц только с письменного согласия подрядчика (за исключением объектов, строительство которых финансируется полностью или частично за счет бюджетных средств).

47. Подрядчик при невыполнении по его вине графика производства работ уплачивает проценты за пользование чужими денежными средствами, начисленные на сумму неотработанного текущего аванса.

Сумма неотработанного текущего аванса определяется как разница между суммой текущего аванса, полученного подрядчиком для выполнения строительных работ в расчетном месяце, и суммой отработанного текущего аванса. Сумма неотработанного текущего аванса признается чужими денежными средствами, неправомерно удерживаемыми подрядчиком.

Сумма отработанного текущего аванса определяется как произведение стоимости фактически выполненных строительных работ в расчетном месяце (с учетом стоимости дополнительных работ) за вычетом суммы отработанного целевого аванса на материальные ресурсы на установленный процент авансирования.

Период пользования чужими денежными средствами определяется с даты получения текущего аванса по дату подписания заказчиком акта сдачи-приемки работ, в счет оплаты которого зачитывается неотработанный текущий аванс. Размер процентов определяется ставкой рефинансирования Национального банка на день подписания заказчиком акта сдачи-приемки работ, в счет оплаты которого зачитывается неотработанный текущий аванс.

По объектам, строительство которых осуществляется без привлечения бюджетных средств, по соглашению сторон может определяться иной порядок признания текущего аванса отработанным и расчета процентов за пользование чужими денежными средствами.

48. В договоре может предусматриваться выплата подрядчику целевых авансов на приобретение (изготовление) материальных ресурсов.

По объектам, строительство которых осуществляется полностью или частично за счет бюджетных средств, перечень материальных ресурсов, на приобретение которых в договоре может предусматриваться выплата целевых авансов, определен согласно приложению.

По объектам, строительство которых осуществляется без привлечения бюджетных средств, перечень материальных ресурсов, на приобретение которых предоставляются целевые авансы, определяется по соглашению сторон.

В заявке на выделение целевого аванса на материальные ресурсы подрядчик указывает наименование, количество и стоимость приобретаемых материальных ресурсов, которая определяется в размере их фактической стоимости, но не выше стоимости, учтенной при формировании неизменной договорной (контрактной) цены. Заказчик вправе с согласия подрядчика перечислять авансы непосредственно изготовителям материальных ресурсов, если с ними подрядчиком заключены соответствующие договоры, за исключением объектов, финансируемых полностью или частично за счет бюджетных средств.

Неиспользованные или использованные подрядчиком не по назначению целевые авансы подлежат возврату заказчику с уплатой процентов за пользование чужими денежными средствами.

В договоре может быть предусмотрено обеспечение возврата неиспользованного или использованного не по назначению целевого аванса подрядчиком в виде банковской гарантии на сумму не менее суммы целевого аванса.

49. По объектам, финансируемым полностью или частично за счет бюджетных средств, уплата процентов за пользование чужими денежными средствами зачисляется в доход соответствующего бюджета.

50. Сумма средств, подлежащих оплате за выполненные строительные работы, определяется за вычетом ранее полученных и отработанных подрядчиком текущих авансов, а также целевых авансов в размере стоимости материальных ресурсов, приобретенных за их счет и включенных в стоимость выполненных строительных работ в расчетном периоде.

Бюджетные средства, полученные в виде целевых авансов, должны быть отработаны в течение четырех месяцев со дня их получения, если иное не предусмотрено настоящими Правилами. Под отработкой целевого аванса понимается использование при выполнении строительных работ материальных ценностей, которые приобретены подрядчиком за счет целевого аванса. В случае неотработки целевых авансов по вине подрядчика в течение четырех месяцев со дня их получения неотработанная сумма целевого аванса зачитывается в счет оплаты работ, выполненных в последнем месяце периода, на который выдавался целевой аванс.

Если по условиям заключенного договора поставку оборудования осуществляет подрядчик, то сумма целевого аванса на оборудование предоставляется на срок, необходимый для оплаты оборудования по договору поставки, его приобретения (изготовления) и выполнения работ по его монтажу, но не более четырех месяцев.

При срыве сроков выполнения работ по монтажу оборудования по вине подрядчика целевой аванс на оборудование зачитывается в счет оплаты выполненных работ за тот расчетный период, в котором согласно графику строительства должны были быть выполнены работы по монтажу оборудования. Перечень оборудования устанавливается в проектной документации.

Срок отработки целевого аванса продлевается на срок приостановления строительства, если материальные ресурсы закуплены до принятия решения о приостановлении строительства.

51. В случае нарушения установленного срока перечисления аванса или оплаты выполненных строительных работ (за исключением объектов, финансируемых полностью или частично за счет бюджетных средств) подрядчик с согласия заказчика вправе привлечь кредитные ресурсы с последующим возмещением заказчиком расходов, связанных с привлечением этих ресурсов.

52. Снижение (превышение) фактической стоимости строительства объекта (выполнения строительных работ) по сравнению с неизменной договорной (контрактной) ценой при достижении потребительских и качественных характеристик объекта относится подрядчиком на финансовые результаты его деятельности, если иное не установлено законодательством.

53. Выполненные строительные работы ненадлежащего качества приемке и оплате не подлежат, не оплачиваются до устранения дефектов и последующие технологически связанные с ними строительные работы. После устранения дефектов ранее выполненные строительные работы ненадлежащего качества и последующие технологически связанные с ними строительные работы подлежат оплате по ценам, действовавшим на первоначально установленную договором (графиком производства работ) дату их выполнения.

54. При срыве по вине подрядчика сроков завершения строительства объекта (выполнения видов или этапов строительных работ), установленных договором, строительные работы, выполненные после указанного срока, оплачиваются по ценам, действовавшим на установленную договором дату их завершения, если иное не определено договором.

ГЛАВА 8

СДАЧА И ПРИЕМКА РЕЗУЛЬТАТА СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

55. Приемка объекта в эксплуатацию осуществляется в порядке, установленном законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Сдача выполненных строительных работ подрядчиком и их приемка заказчиком оформляются актом сдачи-приемки работ по соответствующей форме первичного учетного документа, который подписывается обеими сторонами.

Заказчик обязан в срок не позднее пяти рабочих дней со дня получения документов, представленных подрядчиком, рассмотреть и подписать их. При несогласии с данными, отраженными в представленных документах, заказчик возвращает их с мотивированным

отказом в письменной форме в указанный срок. В этом случае подрядчик имеет право предъявить заказчику документы для приемки и оплаты выполненных работ в той части, которая не оспаривается сторонами. Остальная часть выполненных работ предъявляется к приемке после урегулирования разногласий.

Акты освидетельствования скрытых строительных работ и промежуточной приемки отдельных несущих конструкций передаются подрядчиком заказчику одновременно с актами сдачи-приемки работ.

56. Заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче выполненных строительных работ, обязан в течение трех рабочих дней со дня его получения приступить к их приемке.

Сроки представления документов для приемки выполненных работ устанавливаются в договоре по соглашению сторон.

При отказе заказчика от подписания акта сдачи-приемки работ в нем делается отметка об этом с указанием мотивов отказа и акт подписывается другой стороной. Акт сдачи-приемки работ, подписанный только одной стороной, может быть признан в судебном порядке недействительным лишь в случае, если мотивы отказа от подписания этого акта признаны судом обоснованными.

Акты сдачи-приемки работ, а также документы, подтверждающие исправление результата строительных работ ненадлежащего качества, хранятся заказчиком и представляются при приемке объекта в эксплуатацию приемочной комиссии.

57. На принятые в эксплуатацию объекты и выполненные строительные работы, являющиеся предметом договора, устанавливается гарантийный срок не менее пяти лет, за исключением:

технологического, инженерного, сантехнического, электротехнического и другого оборудования, материалов и изделий, использованных для строительства объектов (выполнения строительных работ), гарантийный срок на которые устанавливается изготовителем;

работ по текущему ремонту, пусконаладочных работ, гарантийный срок на которые устанавливается не менее двух лет.

Гарантийный срок на комплектующие изделия и составные части основного изделия, использованные для строительства объектов (выполнения строительных работ), считается равным гарантийному сроку на основное изделие, если иное не предусмотрено в обязательных для соблюдения требования технических нормативных правовых актов на основное изделие.

При заключении договоров стороны вправе устанавливать более длительный гарантийный срок.

По договорам, предметом которых являлось строительство объектов, исчисление гарантийного срока начинается со дня утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию, а по договорам, предметом которых являлось выполнение видов или этапов строительных работ, – со дня приемки заказчиком результата строительных работ. Гарантийный срок на выполненные субподрядчиками строительные работы, являющиеся предметом договора, исчисляется со дня приемки объекта в эксплуатацию или результата строительных работ заказчиком от генерального подрядчика. Если объект или результат строительных работ, являющиеся предметом договора, не принимаются заказчиком по не зависящим

от подрядчика причинам, гарантийный срок исчисляется со дня, когда заказчик должен был их принять.

58. При передаче заказчику объекта подрядчик оформляет гарантийный паспорт объекта по форме, устанавливаемой Министерством архитектуры и строительства, при передаче результата строительных работ – гарантийное письмо.

59. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта (результата строительных работ) до его приемки заказчиком несет подрядчик.

Заказчик, предварительно принявший результат отдельного этапа строительных работ, несет риск последствий его гибели или повреждения, которые наступили не по вине подрядчика.

В случае, если уклонение заказчика от принятия выполненных строительных работ повлекло просрочку сдачи объекта, результата строительных работ, риск случайной гибели несет заказчик с даты, когда должна была состояться приемка выполненных строительных работ.

60. Затраты на содержание объекта после его приемки в эксплуатацию несет заказчик, если иное не определено договором.

61. При сдаче заказчику законсервированного объекта незавершенного строительства или прекращенного строительством объекта (строительных работ) гарантийный срок не устанавливается, если иное не определено договором. В случае продолжения строительства указанных объектов, строительных работ гарантийный срок исчисляется в общем порядке после их сдачи заказчику подрядчиком по новому договору, если иное не определено этим договором.

ГЛАВА 9

ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

62. Изменения и дополнения в договор вносятся путем заключения сторонами дополнительного соглашения.

63. Изменение условий договора в период его исполнения возможно по соглашению сторон, кроме случаев, предусмотренных настоящими Правилами и иными актами законодательства.

Не допускается изменение по соглашению сторон существенных условий договора, на основании которых определялся победитель процедуры закупки, за исключением случаев, предусмотренных в пунктах 64 и 66 настоящих Правил.

64. В процессе исполнения договора, в том числе заключенного по результатам процедуры закупки, могут быть изменены следующие существенные условия договора:

предмет договора и (или) требования к нему в случае изменения проектной документации, дефектного акта и сметной документации (сметы) при текущем ремонте;

сроки строительства объекта (выполнения строительных работ) в случаях, предусмотренных в части первой пункта 66 настоящих Правил;

неизменная договорная (контрактная) цена в случаях внесения заказчиком изменений в проектную документацию, изменения налогового законодательства и в иных случаях, предусмотренных законодательством о ценах и ценообразовании.

65. Сторона договора, которой стали известны обстоятельства, требующие изменения условий договора, обязана уведомить о них другую сторону договора в письменной форме и подготовить предложения об изменении его условий. Другая сторона договора обязана в течение пяти рабочих дней со дня получения уведомления рассмотреть предложения об изменении договора и при согласии на его изменение подписать дополнительное соглашение к договору, либо в порядке, установленном настоящими Правилами, согласиться на расторжение договора по соглашению сторон, либо отказаться от его исполнения.

Если стороны своевременно не приняли меры по изменению условий договора, они обязаны выполнять условия заключенного договора, кроме случаев изменения законодательства, регулирующего их отношения при исполнении договора.

При реорганизации юридического лица, являющегося стороной договора, его учредители или орган, принявший решение о реорганизации, обязаны в срок не позднее 15 календарных дней после принятия соответствующего решения уведомить о нем другую сторону договора и указать правопреемника реорганизуемого юридического лица.

66. Предусмотренные договором сроки завершения строительства объекта, выполнения видов или этапов строительных работ подлежат пересмотру в случаях:

- нарушения заказчиком установленных договором сроков передачи проектной документации;

- несвоевременной передачи подрядчику строительной площадки (фронта работ);

- выявления в ходе строительства дополнительных объемов строительных работ, не предусмотренных проектной документацией, дефектным актом и сметной документацией (сметой) при текущем ремонте и влияющих на своевременное исполнение подрядчиком своих договорных обязательств;

- уменьшения предусмотренного в договоре объема финансовых ресурсов, выделяемых для строительства объекта на очередной финансовый год;

- существенного нарушения установленного договором порядка расчетов (сроков перечисления и размеров авансовых платежей), графика платежей (финансирования);

- нарушения заказчиком установленных договором сроков поставки материальных ресурсов и проведения пусконаладочных работ, влияющих на своевременное исполнение подрядчиком своих договорных обязательств;

- приостановления строительства объекта;

- реорганизации юридического лица, являющегося одной из сторон договора;

- невозможности исполнения обязательств вследствие возникновения обстоятельств непреодолимой силы.

Сроки завершения строительства объекта, выполнения видов или этапов строительных работ пересматриваются по соглашению сторон с учетом продолжительности действия обстоятельств, указанных в части первой настоящего пункта.

67. До завершения строительства объекта (выполнения строительных работ) договор может быть расторгнут по соглашению сторон на основании предложения:

67.1. заказчика:

- при неоднократном нарушении подрядчиком сроков выполнения строительных работ, установленных договором, графиком производства работ;

если подрядчик неоднократно допустил выполнение строительных работ ненадлежащего качества либо отступления от условий договора и иные недостатки, подтвержденные соответствующим актом, которые являются существенными и неустраняемыми;

при наличии уважительных причин с их письменным обоснованием, сообщением о них подрядчику;

при принятии решения о консервации или прекращении строительства объекта (выполнения строительных работ);

67.2. подрядчика:

при неоплате заказчиком выполненных строительных работ в течение трех принятых за расчетный периодов, за исключением случаев единовременной оплаты;

при неблагоприятных последствиях следования указаниям заказчика о способе выполнения строительных работ, подтвержденных представителем технического надзора заказчика;

при возникновении обстоятельств по причинам, не зависящим от подрядчика, которые грозят годности или прочности результата строительных работ;

67.3. любой из сторон:

если на предложение о внесении изменений в условия договора другая сторона не дала ответ в срок, установленный гражданским законодательством, настоящими Правилами либо договором;

если в отношении второй стороны принято решение о ликвидации (прекращении деятельности);

на других основаниях, предусмотренных законодательством или договором.

68. Соглашение о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор:

при осуществлении процедуры закупки – в порядке, установленном законодательством о закупках;

в иных случаях – в порядке, установленном договором.

Предложение о расторжении договора в письменном виде заинтересованная сторона направляет другой стороне, которая обязана его рассмотреть и в течение 10 календарных дней со дня получения письменно направить свое согласие или несогласие.

69. При согласии заказчика (подрядчика) с поступившими от другой стороны предложениями о расторжении договора оформляется двусторонний акт, в котором указываются:

объем и стоимость фактически выполненных подрядчиком строительных работ;

объем и стоимость строительных работ, подлежащих выполнению для осуществления консервации объекта, обеспечения его сохранности до возобновления строительства;

перечень передаваемой заказчику исполнительной документации, в том числе в электронном виде, если договором предусмотрено ее оформление в электронном виде;

перечень и стоимость имущества заказчика, не использованного подрядчиком при строительстве объекта (выполнении строительных работ);

перечень и стоимость материальных ресурсов, приобретенных подрядчиком и не использованных при строительстве объекта (выполнении строительных работ);

перечень имущества подрядчика, подлежащего вывозу со строительной площадки, и сроки выполнения этого обязательства;

гарантийные обязательства по принятым заказчиком результатам строительных работ;

другие обязательства сторон, которые необходимо исполнить в связи с расторжением договора, позволяющие урегулировать имеющиеся имущественные правоотношения между заказчиком и подрядчиком.

70. Договором могут быть предусмотрены случаи одностороннего отказа от его исполнения:

70.1. заказчиком:

если подрядчик не приступает своевременно к строительству объекта (выполнению строительных работ) в соответствии с графиком производства работ или выполняет строительные работы настолько медленно, что окончание их к сроку становится явно невозможным;

если отступления от условий договора являются существенными и неустранимыми;

70.2. подрядчиком:

при неисполнении заказчиком требования о замене представленных им материальных ресурсов, технической документации, которые невозможно использовать без ухудшения качества строительных работ;

при неустранении в разумный срок заказчиком выявленных недостатков проектной документации (отсутствие откорректированной проектной документации).

71. Уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора, если иное не установлено договором или законодательством, заинтересованная сторона направляет другой стороне в письменном виде (заказным письмом с уведомлением). В срок не позднее 14 календарных дней со дня получения другой стороной уведомления сторонами составляется акт о прекращении договорных отношений с учетом требований, установленных в пункте 69 настоящих Правил.

В случае отказа подрядчика в составлении акта о прекращении договорных отношений заказчик вправе составить указанный акт в одностороннем порядке и обратиться в суд с иском о понуждении к выполнению подрядчиком предусмотренных в акте строительных работ.

При расторжении договора, если иное не предусмотрено законодательством и (или) договором, заказчик обязан оплатить подрядчику выполненные в соответствии с договором строительные работы и возместить ему убытки, не покрытые этой суммой, вправе потребовать возмещения причиненных убытков, а также передачи результата незавершенной строительной работы. Подрядчик обязан вернуть заказчику предоставленные ему материальные ресурсы и иное имущество или возместить их стоимость, передать результат незавершенной работы и оформленную в период строительства документацию.

72. При принятии решения уполномоченным законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности органом о консервации объекта незавершенного строительства договор расторгается сторонами в порядке, установленном настоящими Правилами.

73. При возникновении необходимости выполнения строительных работ по обеспечению сохранности объекта незавершенного строительства подрядчик обязан их осуществить в согласованные сроки, если по договору обязанность выполнения этих видов

строительных работ возложена на него. Затраты, связанные с выполнением данных работ, несет сторона, по вине которой расторгается договор.

74. Споры, возникающие при изменении или расторжении договоров, разрешаются путем переговоров, в том числе с применением медиации, а в случае недостижения согласия – в судебном порядке.

ГЛАВА 10

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАКАЗЧИКА И ПОДРЯДЧИКА ПРИ НЕИСПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА

75. Заказчик несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных договором, и уплачивает неустойку (пеню) подрядчику в следующих случаях и размерах:

за уклонение от приемки выполненных строительных работ и оформления соответствующих документов, подтверждающих их выполнение, – 0,2 процента стоимости непринятых строительных работ за каждый день просрочки, но не более стоимости этих работ;

за несвоевременное проведение расчетов за выполненные и принятые в установленном порядке строительные работы – 0,2 процента неперечисленной суммы за каждый день просрочки платежа, но не более размера этой суммы, если иное не определено договором;

за нарушение сроков поставки материальных ресурсов, поставка которых договором возложена на заказчика, – 0,2 процента стоимости недопоставленных материальных ресурсов за каждый день просрочки, но не более фактической стоимости их приобретения, если иное не определено договором.

76. Подрядчик несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных договором, и уплачивает неустойку (пеню) заказчику в следующих случаях и размерах:

за нарушение установленных в договоре сроков выполнения строительных работ, включая оформление документов, подтверждающих их выполнение, – 0,2 процента стоимости невыполненных строительных работ за каждый день просрочки, но не более 20 процентов их стоимости;

за несвоевременное устранение дефектов, указанных в актах заказчика (в том числе выявленных в период гарантийного срока), – 2 процента стоимости работ по устранению дефектов за каждый день просрочки начиная со дня окончания указанного в акте срока, но не более стоимости этих работ.

77. Кроме уплаты неустойки (пени) виновная сторона возмещает другой стороне убытки в сумме, не покрытой неустойкой (пеней).

78. По соглашению сторон установленные настоящими Правилами размеры ответственности могут быть изменены. Стороны вправе определить в договоре за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств иные, не предусмотренные настоящими Правилами виды и размеры ответственности, не противоречащие законодательству.

79. При нарушении условий договора при строительстве объекта с привлечением бюджетных средств подрядчик несет ответственность в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 2 декабря 2021 г. № 462 «Об особенностях осуществления расчетов».

80. Стороны могут быть освобождены от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по договору, если докажут, что неисполнение обязательств явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства и другие обстоятельства, не зависящие от сторон, которые непосредственно повлияли на исполнение договора). В таких случаях порядок и сроки уведомления о возникновении обстоятельств непреодолимой силы, порядок их подтверждения, а также распределения затрат и убытков, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы, предусматриваются договором.

Сторона, претендующая на освобождение от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по договору при наступлении обстоятельств непреодолимой силы, должна незамедлительно уведомить другую сторону о препятствии в исполнении своих обязательств любым из доступных способов связи (электронная почта или другой способ) с обязательным подтверждением получения уведомления. Неуведомление или несвоевременное уведомление о наступлении или прекращении указанных обстоятельств лишает сторону права ссылаться на них.

81. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий и неисполнение своих обязательств по договору.

Приложение
к Правилам заключения
и исполнения договоров
строительного подряда
(в редакции постановления
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266)

ПЕРЕЧЕНЬ

материальных ресурсов, на приобретение которых в договоре может предусматриваться выплата целевых авансов

1. Арматурная сталь и металлопрокат для сборных и монолитных железобетонных изделий и конструкций.
2. Запорная арматура.
3. Железобетонные изделия заводского изготовления.
4. Кабельная продукция.
5. Материальные ресурсы, закупаемые по внешнеторговым контрактам.
6. Материальные ресурсы, поставка которых зависит от сезонности выполнения работ (битум, гравий, грунт, песок, цемент, щебень, в том числе используемые для производства бетонных и асфальтобетонных смесей, готовые асфальтобетонные смеси, тротуарная плитка, борт).
7. Металлоконструкции, изготовление и поставка которых требуют продолжительного времени (более 30 дней).
8. Нестандартные строительные конструкции, изготовление которых производится по индивидуальным заказам.

9. Оборудование, комплектующие и материалы для устройства наружных и внутренних инженерных систем (лифты, системы отопления и вентиляции, кондиционирования, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения и водоснабжения, водопровода, канализации, автоматизации технологических процессов, связи, радио и телевидения, видеонаблюдения, охранной и пожарной сигнализации, контроля и управления доступа, электроосвещения, технологические системы).

10. Пускорегулирующая аппаратура.

11. Распределительные шкафы.

12. Фасадные системы.

13. Окна, витражи.

14. Теплоизоляционные материалы.

УТВЕРЖДЕНО

Постановление
Совета Министров
Республики Беларусь
08.10.2008 № 1476
(в редакции постановления
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266)

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке формирования и комплектования проектной документации в электронном виде

1. Настоящим Положением определяются требования к проектной документации, оформляемой в электронном виде (далее – проектная документация), в том числе к форматам файлов, их содержанию и структуре, порядок формирования и комплектования проектной документации.

2. Для целей настоящего Положения используются термины и их определения в значениях, установленных в Кодексе Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, Законе Республики Беларусь от 28 декабря 2009 г. № 113-З «Об электронном документе и электронной цифровой подписи», а также следующие термины и их определения:

информационная модель здания (сооружения) в составе объекта строительства – совокупность данных по объекту строительства, образующая единый достоверный источник информации по объекту строительства на всех или отдельных этапах его жизненного цикла;

объектная смета (объектный сметный расчет) – сметный документ на здания (сооружения), объединяющий в своем составе итоговые данные из сметных документов, определяющих сметную стоимость отдельных видов работ и расходов на строительство объекта (части объекта).

3. Проектная документация включает:

файл с текстовым содержанием, определяющий состав файлов проектной документации;

файлы проектной документации с текстовым и графическим содержанием;
файлы информационных моделей зданий (сооружений) в составе объекта строительства (при необходимости);
файлы с удостоверяющими листами (при наличии).

Проектная документация, указанная в абзацах втором–четвертом части первой настоящего пункта, представляет собой упорядоченные файлы, которые являются электронными документами и должны соответствовать требованиям, установленным в статьях 16 и 17 Закона Республики Беларусь «Об электронном документе и электронной цифровой подписи», в том числе состоять из двух неотъемлемых частей – общей и особенной, за исключением случая, предусмотренного в части третьей настоящего пункта.

В случае технической невозможности формирования проектной документации, указанной в абзацах втором–четвертом части первой настоящего пункта, в виде файлов, которые являются электронными документами, проектная документация представляет собой упорядоченные файлы проектной документации, которые являются электронными копиями документов на бумажном носителе, за исключением файлов сметной документации (сметы).

Файлы сметной документации (сметы) формируются в виде файлов, которые являются только электронными документами.

Файлы с удостоверяющими листами являются электронными копиями документов на бумажном носителе.

4. Файл с текстовым содержанием, определяющий состав файлов проектной документации, имеет наименование «Состав структуры проекта» и содержит:

перечень (наименование с расширением) файлов проектной документации с текстовым и графическим содержанием;

перечень файлов информационных моделей зданий (сооружений) в составе объекта строительства (при необходимости);

перечень файлов с удостоверяющими листами (при наличии);

номер версии файла проектной документации (начиная с «1»).

Количество файлов проектной документации с текстовым и графическим содержанием и их наименования должны соответствовать содержанию файла с текстовым содержанием, определяющим состав файлов проектной документации.

5. Наименование файла проектной документации с текстовым и графическим содержанием должно совпадать с заголовком раздела, комплекта рабочих чертежей в составе проектной документации.

Номер версии файла проектной документации с текстовым и графическим содержанием приводится после наименования этого файла.

6. Проектная документация с текстовым и графическим содержанием, относящаяся к одному разделу, комплекту рабочих чертежей в составе проектной документации, помещается (объединяется) в один файл.

Не допускается комплектование проектной документации по принципу «один документ – один файл», за исключением сметной документации (сметы).

7. Каждый файл сметной документации (сметы) содержит один сметный документ, за исключением файлов в форматах Open Document Format (ODS) либо Office Open XML

(XLSX), а также формирования сметной документации (сметы) в формате Belarusian Estimate Norms Markup Language (BENML).

Файл сметной документации (сметы) в форматах Open Document Format (ODS) либо Office Open XML (XLSX) содержит все сметные документы, относящиеся к одной объектной смете (одному объектному сметному расчету).

8. Информационная модель здания (сооружения) в составе объекта строительства, объединяющая все разделы, комплекты рабочих чертежей в составе проектной документации, помещается (объединяется) в один файл.

9. При формировании проектной документации, за исключением информационной модели здания (сооружения) в составе объекта строительства, допускается использование следующих форматов файлов:

9.1. при создании файла с текстовым содержанием (за исключением сметной документации (сметы):

Portable Document Format (PDF/A);

Open Document Format (ODT);

Open Document Format (ODS);

Office Open XML (DOCX);

Office Open XML (XLSX);

9.2. при создании файла со сметной документацией (сметой):

Belarusian Estimate Norms Markup Language (BENML);

Open Document Format (ODS);

Office Open XML (XLSX);

9.3. при создании файла с графическим содержанием:

Portable Document Format (PDF/A);

Design Web Format (DWF, DWFx).

При передаче проектной документации, за исключением информационной модели здания (сооружения) в составе объекта строительства, заказчику, застройщику должен использоваться формат файла Portable Document Format (PDF/A1, PDF/A2).

10. Файлы информационной модели здания (сооружения) в составе объекта строительства формируются посредством систем автоматизированной разработки проектной документации или другого специализированного программного обеспечения (технологии информационного моделирования (BIM-технология) с использованием следующих форматов файлов:

Industry Foundation Classes (IFC);

Navisworks Freedom (NWD).

11. В случае технической невозможности формирования проектной документации в виде файлов, которые являются электронными документами, оригиналы документов на бумажном носителе сканируются в формате Portable Document Format (PDF/A1, PDF/A2) с использованием функции распознавания символов (текста).

Сканирование копий документов на бумажном носителе не допускается.

Масштаб сканирования оригиналов документов на бумажном носителе должен быть 1:1 с разрешением не менее 254 и не более 600 точек на дюйм (dpi).

Режим сканирования оригиналов документов на бумажном носителе выбирается в зависимости от содержимого документа на бумажном носителе:

«черно-белый» («монохромный», «однобитный», «bitmap») – для документа с текстовым содержанием, в котором используются только два цвета (черный и белый);

«оттенки серого» («в градациях серого», «grayscale») – для документа с графическим содержанием при наличии в нем нецветных изображений;

«цветной» («полной цветопередачи», «RGB color») – для документа с текстовым содержанием при наличии в нем цветного текста и для документа с графическим содержанием при наличии в нем цветных изображений.

12. Файлы проектной документации, являющиеся электронными документами, подписываются электронной цифровой подписью (далее – ЭЦП) руководителя разработчика проектной документации или иного уполномоченного им лица и ЭЦП лиц, принявших участие в подготовке файла проектной документации.

В случае отсутствия ЭЦП у лиц, принявших участие в подготовке файла проектной документации, файл, являющийся электронным документом, подписывается ЭЦП руководителя разработчика проектной документации или иного уполномоченного им лица и для данной проектной документации оформляется удостоверяющий лист.

Файлы проектной документации, являющиеся электронными копиями документов на бумажном носителе, подписываются ЭЦП руководителя разработчика проектной документации или иного уполномоченного им лица.

13. Удостоверяющий лист оформляется на бумажном носителе по форме согласно приложению в отношении одного файла проектной документации, в том числе одного файла сметной документации (сметы), сканируется в соответствии с требованиями, установленными в частях третьей и четвертой пункта 11 настоящего Положения, и подписывается ЭЦП руководителя разработчика проектной документации или иного уполномоченного им лица.

Все удостоверяющие листы хранятся у разработчика проектной документации.

14. Один лист основной части удостоверяющего листа удостоверяет один лист проектной документации, один сметный документ сметной документации (сметы). Содержание основной части удостоверяющего листа в полном объеме дублирует содержание основной надписи удостоверяемого листа проектной документации с текстовым либо графическим содержанием.

Основная часть удостоверяющего листа заполняется в полном объеме, включая собственноручные подписи лиц, принявших участие в подготовке файла проектной документации, за исключением поля «Листов».

Количество листов основной части удостоверяющего листа для файла проектной документации соответствует количеству ее листов, для файла сметной документации (сметы) – количеству ее сметных документов.

При внесении изменений в файл проектной документации путем замены отдельных листов файла в основную часть удостоверяющего листа включаются листы, дублирующие содержание основной надписи замещающих листов, и изымаются листы, дублирующие содержание основной надписи заменяемых листов.

Нумерация замещающих листов проектной документации не изменяется.

При аннулировании листа файла проектной документации соответствующий лист основной части удостоверяющего листа изымается.

При добавлении листа в файл проектной документации добавляется соответствующий лист основной части удостоверяющего листа.

15. В случае необходимости внесения изменений в файл проектной документации оформляется новый файл проектной документации (с внесенными изменениями) с учетом требований, установленных настоящим Положением.

Приложение
к Положению о порядке формирования
и комплектования проектной
документации в электронном виде
(в редакции постановления
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266)

Форма

УДОСТОВЕРЯЮЩИЙ ЛИСТ

Заглавная часть удостоверяющего листа

1	Обозначение раздела (комплекта)	
2	Наименование удостоверяемого файла	
3	Контрольная сумма (хеш-сумма) удостоверяемого файла по алгоритму MD5	
4	Версия файла проектной документации	
5	Фамилия, инициалы руководителя разработчика проектной документации или иного уполномоченного им лица на заверение файла проектной документации	
6	Реквизиты документа о наделении полномочиями заверения файла проектной документации (при подписании уполномоченным на заверение файла проектной документации лицом)	
7	Должность лица, уполномоченного на заверение файла проектной документации	
8	Собственноручная подпись руководителя или иного уполномоченного им лица на заверение файла проектной документации	
9	Дата	
10	Количество листов удостоверяющего листа, включая данный заглавный лист	

Формат А5

Основная часть удостоверяющего листа

Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
							Стадия	Лист	Листов

Формат А5

УТВЕРЖДЕНО

Постановление
 Совета Министров
 Республики Беларусь
 18.11.2011 № 1553
 (в редакции постановления
 Совета Министров
 Республики Беларусь
 15.05.2025 № 266)

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке формирования неизменной договорной (контрактной) цены на выполнение строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящим Положением определяется порядок формирования неизменной договорной (контрактной) цены (далее, если не указано иное, – неизменная цена) на выполнение строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ и расчетов между заказчиком и подрядчиком за выполненные подрядные работы.

2. Для целей настоящего Положения используются следующие термины и их определения:

вид работ – один простой или комплексный технологический процесс, в результате выполнения которого создаются и (или) восстанавливаются в полном объеме или частично отдельные элементы строящегося объекта (строительные конструкции, узлы, системы, устройства и другое) или осуществляется снос объекта;

дополнительные работы при возведении, реконструкции, модернизации, технической модернизации, капитальном ремонте, сносе, ремонтно-реставрационных работах и монтаже всех видов оборудования – подрядные работы, не предусмотренные на дату формирования неизменной цены в проектной документации, разработанной по строительному проекту, не изменяющие технические решения такой документации, необходимость выполнения которых возникла в процессе строительства и подтверждена разработчиком проектной документации на основании двустороннего акта, подписанного заказчиком и разработчиком проектной документации;

дополнительные работы при текущем ремонте – подрядные работы, технологически связанные с подрядными работами, определенными в дефектном акте и (или) смете, неизменной цене, не предусмотренные в дефектном акте и (или) смете, неизменной цене, необходимость выполнения которых возникла в процессе выполнения подрядных работ в целях исполнения обязательных требований в строительстве (достижения потребительских и качественных характеристик объекта) и подтверждена актом, подписанным заказчиком и подрядчиком, а также инженерной организацией (в случае ее привлечения заказчиком для выполнения своих функций);

конкурсный коэффициент – определяемый подрядчиком коэффициент, учитывающий компенсацию рисков подрядчика, обусловленных различными непредвиденными обстоятельствами, и его внутренние конкурентные преимущества;

неизменная договорная (контрактная) цена на выполнение подрядных работ – цена подрядных работ, определяемая по результатам выбора заказчиком подрядчика;

нормы задела – примененные в проектной документации значения долей средств, необходимых для выполнения работ в объемах, обеспечивающих соблюдение установленной продолжительности строительства;

подрядные работы – выполняемые подрядчиком строительные, специальные, монтажные и пусконаладочные работы, на выполнение которых заключается договор строительного подряда (далее – договор);

текущие цены, тарифы – цены, тарифы, сформированные производителем, в том числе подрядчиком, или иным поставщиком, исполнителем в соответствии с законодательством о ценах и ценообразовании и действующие на дату формирования цены предложения подрядчика;

укрупненные нормативы стоимости строительства единицы площади (объема, мощности) объекта – нормативы стоимости строительства, представляющие стоимостное выражение затрат в расчете на единицу площади (объема, мощности);

укрупненные нормативы стоимости строительства на вид работ – нормативы стоимости строительства, представляющие стоимостное выражение затрат в расчете на единицу измерения вида работ;

укрупненный график производства работ – график производства работ, составленный в денежном выражении без указания конкретных видов работ, выполняемых в каждом месяце в пределах продолжительности строительства;

фактическая стоимость подрядных работ – фактические затраты на выполнение подрядных работ в соответствии с данными бухгалтерского учета подрядчика с добавлением прибыли исходя из уровня рентабельности в размере, предусмотренном в цене предложения подрядчика, на основании которой по результатам выбора подрядчика сформирована неизменная цена;

цена заказчика – цена подрядных работ, предложенная заказчиком для заключения договора, сформированная на основании сметной документации, разработанной по строительному проекту или по дефектному акту и смете при выполнении работ по текущему ремонту;

цена предложения подрядчика – цена подрядных работ, рассчитанная подрядчиком – претендентом на заключение договора на основании сметной документации, разработанной по строительному проекту или по дефектному акту и смете при выполнении работ по текущему ремонту;

часть объекта строительства – каждое отдельно строящееся здание, сооружение, инженерные сети и другие объекты, на строительство которых составлена объектная смета, а также встроенные и пристроенные объекты.

ГЛАВА 2

ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ НЕИЗМЕННОЙ ЦЕНЫ НА ВЫПОЛНЕНИЕ ПОДРЯДНЫХ РАБОТ ПРИ ВОЗВЕДЕНИИ, РЕКОНСТРУКЦИИ, МОДЕРНИЗАЦИИ, ТЕХНИЧЕСКОЙ МОДЕРНИЗАЦИИ, КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ, СНОСЕ, РЕМОНТНО-РЕСТАВРАЦИОННЫХ РАБОТАХ И МОНТАЖЕ ОБОРУДОВАНИЯ

3. Цена заказчика формируется на дату начала выполнения работ, установленную заказчиком в документации о закупке, в размере сметной стоимости подрядных работ с учетом норм задела для данного объекта, прогнозных индексов стоимости строительно-монтажных работ, утвержденных Министерством экономики (далее – прогнозные индексы), действующих в соответствующем периоде продолжительности выполнения работ, и налога на добавленную стоимость (далее – НДС) в соответствии с законодательством.

4. Цена предложения подрядчика формируется на основании предоставляемой заказчиком проектной, в том числе сметной, документации на дату начала выполнения подрядных работ, установленную заказчиком в документации о закупке, с применением прогнозных индексов, действующих в соответствующем периоде продолжительности выполнения работ, с учетом отчислений в фонд развития строительной отрасли и налогов, уплачиваемых подрядчиком из выручки согласно законодательству.

Порядок формирования цены предложения подрядчика, в том числе по видам работ, подтверждается расчетами.

5. Цена заказчика и цена предложения подрядчика определяются с учетом всех затрат на выполнение подрядных работ без учета стоимости оборудования, разработки проектной документации и поставляемых заказчиком материалов, изделий, конструкций, используемых для строительства объекта (далее – материалы, изделия, конструкции), по предусмотренному заказчиком перечню.

6. Цена на отдельные виды подрядных работ, выполняемых субподрядчиками, определяется в соответствии с настоящим Положением. Стоимость материалов, изделий, конструкций, поставка которых осуществляется генеральным подрядчиком, учитывается при определении неизменной цены субподрядчика в соответствии с условиями договора субподряда.

7. Цена предложения подрядчика определяется:

7.1. ресурсным методом – путем применения к количеству ресурсов, определенному на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, текущих цен, тарифов на ресурсы, добавления общехозяйственных и общепроизводственных расходов, иных расходов, плановой прибыли с учетом прогнозных индексов, действующих в каждом месяце выполнения работ согласно укрупненному графику производства работ, с добавлением сумм отчислений в фонд развития строительной отрасли и налогов, уплачиваемых подрядчиком из выручки согласно законодательству, по формуле

$$C_{\text{п}} = \sum_{i=1} [(P_i \times C_i) + \text{ОХР, ОПР} + \text{ИР} + \text{ПП}] \times I_{\text{пр}} + \text{О} + \text{Н},$$

где $C_{\text{п}}$ – цена предложения подрядчика;

P_i – нормативная потребность в i -м ресурсе;

C_i – текущие цены, тарифы на i -й ресурс;

ОХР и ОПР – общехозяйственные и общепроизводственные расходы, определяемые по нормам, утверждаемым Министерством архитектуры и строительства;

ИР – иные расходы, не учтенные в нормах ОХР, ОПР и ПП, относимые на себестоимость работ по объекту, в том числе необходимость и обязательность использования которых определена требованиями нормативных правовых актов и обязательных для применения технических нормативных правовых актов, определяемые в соответствии с законодательством в процентном и (или) стоимостном выражении;

ПП – плановая прибыль по нормам, утверждаемым Министерством архитектуры и строительства;

$I_{\text{пр}}$ – прогнозный индекс, действующий в каждом месяце выполнения работ согласно укрупненному графику производства работ;

О – отчисления в фонд развития строительной отрасли;

Н – налоги, уплачиваемые подрядчиком из выручки согласно законодательству.

Стоимость материалов, изделий, конструкций, эксплуатации строительных машин и механизмов принимается на основании информации о текущих ценах, тарифах на них и (или) данных республиканской нормативной базы текущих цен на ресурсы, действующих на дату формирования цены предложения подрядчика. Стоимость одного человеко-часа рабочих-строителей принимается в размере одного человеко-часа рабочих-строителей четвертого разряда, предусмотренном в сметной документации, с учетом прогнозного индекса, действующего на дату формирования цены предложения подрядчика, либо в размере, применяемом подрядчиком для оплаты труда рабочих-строителей;

7.2. путем применения разработанных подрядчиком укрупненных нормативов стоимости строительства единицы площади (объема, мощности) объекта и (или) укрупненных нормативов стоимости на виды работ с добавлением общехозяйственных

и общепроизводственных расходов, иных расходов, плановой прибыли, прогнозных индексов, действующих в каждом месяце выполнения работ согласно укрупненному графику производства работ, сумм отчислений в фонд развития строительной отрасли и налогов, уплачиваемых подрядчиком из выручки согласно законодательству.

При строительстве объектов, финансируемых полностью или частично за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, в том числе государственных целевых бюджетных фондов, и государственных внебюджетных фондов (далее – средства бюджета), внешних государственных займов и внешних займов, привлеченных под гарантии Правительства Республики Беларусь, кредитов банков Республики Беларусь, привлеченных под гарантии Правительства Республики Беларусь и областных, Минского городского исполнительных комитетов (далее – средства, приравненные к бюджетным), а также при строительстве жилых домов с государственной поддержкой разработанные подрядчиком укрупненные нормативы не должны превышать нормативы, утвержденные Министерством архитектуры и строительства;

7.3. путем сочетания методов, указанных в подпунктах 7.1 и 7.2 настоящего пункта;

7.4. в размере сметной стоимости подрядных работ на дату начала выполнения таких работ, установленную заказчиком в документации о закупке, с учетом конкурсного коэффициента и прогнозных индексов, действующих в каждом месяце выполнения работ согласно укрупненному графику производства работ, с добавлением сумм отчислений в фонд развития строительной отрасли и налогов, уплачиваемых подрядчиком из выручки согласно законодательству.

8. Метод формирования цены предложения подрядчика избирается подрядчиком самостоятельно.

При строительстве объектов, финансируемых за счет средств бюджета и средств, приравненных к бюджетным, а также при строительстве жилых домов с государственной поддержкой:

цена предложения подрядчика, определенная согласно методам, установленным в подпунктах 7.1–7.3 пункта 7 настоящего Положения, не может быть ниже цены заказчика более чем на 10 процентов;

конкурсный коэффициент, применяемый при формировании цены предложения подрядчика в соответствии с методом, установленным в подпункте 7.4 пункта 7 настоящего Положения, определяется в размере от 0,9 до 1.

9. Цена подрядных работ, выбранная заказчиком, является неизменной до завершения строительства, за исключением случаев ее корректировки, установленных в пункте 11 настоящего Положения.

10. График производства работ по форме согласно приложению 1 составляется подрядчиком, с которым заключается договор, по каждой части объекта строительства в разрезе видов работ.

Виды работ для составления графика производства работ формируются подрядчиком самостоятельно.

График производства работ формируется на весь срок выполнения подрядных работ с учетом технологической последовательности их выполнения.

График платежей с учетом предполагаемого авансирования разрабатывается подрядчиком по форме согласно приложению 2 на основании графика производства работ.

График производства работ и график платежей уточняются при корректировке неизменной цены в связи с наступлением обстоятельств, предусмотренных в пункте 11 настоящего Положения.

11. Неизменная цена, в том числе по договорам, заключенным по результатам проведения процедур закупок, включая государственные, корректируется в случаях изменения:

налогового законодательства в части установления и (или) отмены налогов и отчислений в доходы соответствующих бюджетов, которые влияют на формирование неизменной цены, изменения налоговых ставок и объектов налогообложения, а также установления и (или) отмены налоговых льгот;

прогнозных индексов;

нормативных правовых актов в сфере ценообразования в строительстве;

проектной, в том числе сметной, документации по причине обнаружения недостатков технического и (или) счетного характера, а также в случае уточнения обстоятельств, которые невозможно было предусмотреть при ее разработке;

сроков выполнения подрядных работ, предусмотренных договором, при:

нарушении заказчиком установленного договором порядка расчетов, графика платежей;

выявлении в ходе строительства дополнительных работ, влияющих на своевременное исполнение подрядчиком своих договорных обязательств;

изменении даты начала выполнения подрядных работ и (или) приостановлении строительства (выполнения подрядных работ) по обстоятельствам, не зависящим от сторон или зависящим от заказчика. В случае строительства объектов, финансируемых за счет бюджетных и приравненных к ним средств, а также строительства жилых домов с государственной поддержкой сумма корректировки неизменной цены при наступлении указанных обстоятельств, зависящих от заказчика, оплачивается за счет собственных средств заказчика, за исключением случаев несвоевременного и (или) неполного обеспечения финансирования строительства объекта распорядителем бюджетных средств, лицом (лицами), осуществляющим финансирование строительства объекта.

Неизменная цена, в том числе по договорам, заключенным по результатам проведения процедур закупок, включая государственные, не корректируется в случае изменения фактической стоимости материалов, изделий, конструкций по сравнению с их стоимостью, учтенной в неизменной цене.

12. Сумма корректировки неизменной цены каждого вида работ представляет разницу между неизменной ценой каждого вида работ, определенной на день заключения договора (дополнительного соглашения к договору), и неизменной ценой этого вида работ после ее корректировки.

Неизменная цена корректируется при наступлении обстоятельств, указанных:

в абзаце втором части первой пункта 11 настоящего Положения, – в отношении работ, фактически выполняемых после наступления названных обстоятельств;

в абзацах третьем и четвертом части первой пункта 11 настоящего Положения, – в отношении работ, которые согласно графику производства работ подлежат выполнению после наступления названных обстоятельств;

в абзаце пятом части первой пункта 11 настоящего Положения, – в отношении всего вида работ независимо от периода их выполнения согласно графику производства работ;

в абзацах шестом–девятом части первой пункта 11 настоящего Положения, – в отношении работ, подлежащих выполнению согласно графику производства работ после наступления обстоятельств, влекущих корректировку цены, с применением прогнозных индексов месяца предполагаемого выполнения работ в новые сроки согласно уточненному графику производства работ, а при формировании цены предложения подрядчика в соответствии с методом, установленным в подпункте 7.1 пункта 7 настоящего Положения, также в отношении иных расходов при необходимости (утрате необходимости) их использования.

Неизменная цена, определенная в целом по договору, корректируется в случае снижения по отношению к ней фактической стоимости подрядных работ, выполняемых при строительстве жилых помещений для граждан, осуществляющих строительство таких помещений с государственной поддержкой.

13. Порядок расчетов за выполненные подрядные работы определяется в соответствии с гражданским законодательством, законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и договором.

В акт сдачи-приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ (далее – акт) включается полностью законченный вид работ, предусмотренный графиком производства работ.

По соглашению сторон в акт может включаться частично выполненный вид работ, предусмотренный графиком производства работ, при условии определения количества (объема) выполненной работы.

В случае, когда фактическая стоимость подрядных работ оказалась меньше по отношению к неизменной цене при достижении потребительских и качественных характеристик объекта (результата выполненных работ) в соответствии с проектной документацией (далее – потребительские и качественные характеристики объекта), работы принимаются и оплачиваются согласно неизменной цене, предусмотренной договором.

Снижение фактической стоимости подрядных работ по отношению к неизменной цене, сформированной в соответствии с настоящим Положением, при выполнении работ, обеспечивающих достижение потребительских и качественных характеристик объекта, является экономией подрядчика и относится на финансовые результаты деятельности подрядчика, за исключением снижения фактической стоимости подрядных работ, выполняемых при строительстве жилых помещений для граждан, осуществляющих строительство таких помещений с государственной поддержкой.

Экономия подрядчика в виде положительной разницы между неизменной ценой и фактической стоимостью выполненных подрядных работ не является завышением стоимости подрядных работ, если получена в результате:

фактического выполнения видов работ с применением иной технологии производства работ, использования в процессе выполнения подрядных работ иных строительных машин и механизмов, материалов, изделий, конструкций по сравнению с предусмотренными проектной, в том числе сметной, документацией (при условии соблюдения потребительских и качественных характеристик объекта);

снижения в процессе выполнения подрядных работ стоимости эксплуатации строительных машин и механизмов, материалов, изделий, конструкций, иных расходов подрядчика по сравнению с их стоимостью, предусмотренной неизменной ценой;

снижения стоимости работ, выполненных субподрядчиками, по сравнению с их стоимостью, предусмотренной неизменной ценой по договору, заключенному между заказчиком и генеральным подрядчиком;

завершения выполнения подрядных работ в срок ранее установленного договором срока их выполнения;

принятия подрядчиком иных мер, направленных на снижение стоимости подрядных работ при условии выполнения обязательных для соблюдения требований технических нормативных правовых актов.

14. При строительстве объектов, финансируемых за счет бюджетных и приравненных к ним средств, а также при строительстве жилых домов (за исключением финансируемых с использованием средств иностранных инвесторов) к завышенным объемам и (или) стоимости выполненных подрядных работ, за исключением случаев, указанных в части шестой пункта 13 настоящего Положения, относятся фактически принятые и (или) оплаченные (в том числе в виде авансовых платежей):

подрядные работы, неизменная цена которых сформирована с нарушением порядка, установленного настоящим Положением, – в части стоимости, сформированной с нарушением установленного порядка;

подрядные работы, стоимость которых не подтверждена документально соответствующими расчетами и обоснованиями;

подрядные работы (виды работ), фактически не выполненные.

15. Стоимость дополнительных работ формируется в размере сметной стоимости этих работ, определенной на дату разработки проектной, в том числе сметной, документации с учетом прогнозного индекса месяца выполнения этих работ.

Стоимость дополнительных работ отражается при уточнении графика производства работ и графика платежей отдельной строкой.

ГЛАВА 3

ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ НЕИЗМЕННОЙ ЦЕНЫ НА ВЫПОЛНЕНИЕ ПОДРЯДНЫХ РАБОТ ПО ОБЪЕКТАМ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА

16. Цена заказчика формируется в размере сметной стоимости подрядных работ, определенной на дату начала выполнения работ, установленную заказчиком в дефектном акте, с учетом прогнозных индексов, действующих в соответствующем месяце периода продолжительности выполнения подрядных работ, установленного заказчиком в дефектном акте, и НДС в соответствии с законодательством.

Для применения заказчиком прогнозных индексов, действующих в соответствующем месяце периода продолжительности выполнения подрядных работ, сметная стоимость работ каждого месяца определяется пропорционально количеству календарных дней в каждом месяце периода продолжительности выполнения таких работ, установленного заказчиком в дефектном акте.

17. Цена предложения подрядчика формируется на основании представленных заказчиком дефектного акта и сметы.

Цена предложения подрядчика определяется одним из следующих методов:

в размере сметной стоимости подрядных работ, определенной заказчиком на дату начала выполнения таких работ, установленную в дефектном акте, с учетом обязательных страховых взносов, уплачиваемых подрядчиком согласно законодательству, конкурсного коэффициента, прогнозных индексов, действующих в каждом месяце периода продолжительности выполнения подрядных работ, налогов, уплачиваемых подрядчиком из выручки согласно законодательству;

путем составления сметы на дату начала выполнения подрядных работ, установленную заказчиком в дефектном акте, с учетом обязательных страховых взносов, уплачиваемых подрядчиком согласно законодательству, конкурсного коэффициента, прогнозных индексов, действующих в каждом месяце периода продолжительности выполнения подрядных работ, налогов, уплачиваемых подрядчиком из выручки согласно законодательству. При составлении сметы подрядчик вправе с учетом технологии выполнения работ и соблюдения требований обязательных для применения технических нормативных правовых актов использовать нормативы расхода ресурсов в натуральном выражении, отличные от предусмотренных в смете заказчика, заменить виды используемых материалов, изделий, конструкций, машин и механизмов при условии сохранения качественных и потребительских характеристик объекта (результата выполненных работ).

18. Метод формирования цены предложения подрядчика избирается подрядчиком самостоятельно. Порядок формирования цены предложения подрядчика подтверждается расчетами.

Размер конкурсного коэффициента устанавливается подрядчиком самостоятельно.

При формировании цены предложения подрядчика прогнозные индексы в период продолжительности выполнения подрядных работ применяются в соответствии с графиком производства работ, составленным в стоимостном выражении, по форме согласно приложению 3.

19. Цена заказчика и цена предложения подрядчика определяются с учетом всех затрат на выполнение подрядных работ без учета стоимости оборудования и поставляемых заказчиком материалов, изделий, конструкций по предусмотренному заказчиком перечню.

20. Корректировка неизменной цены подрядных работ, финансируемых полностью или частично за счет средств бюджета, осуществляется по основаниям, предусмотренным в подпункте 1.8 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 15 июня 2019 г. № 395 «О реализации Закона Республики Беларусь «О внесении изменений и дополнений в Закон Республики Беларусь «О государственных закупках товаров (работ, услуг)».

При выполнении подрядных работ на объектах, финансирование которых осуществляется без использования средств бюджета, корректировка неизменной цены производится по основаниям, предусмотренным в договоре, в том числе с учетом требований, установленных нормативными правовыми актами в сфере закупок товаров (работ, услуг) за счет собственных средств.

21. Порядок расчетов за выполненные подрядные работы определяется в соответствии с гражданским законодательством, законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и договором.

В акты включаются фактически выполненные в отчетном месяце работы. Стоимость ресурсов, используемых при выполнении подрядных работ, документально не подтверждается (за исключением объектов, указанных в части второй пункта 20 настоящего Положения, по которым договором предусмотрена корректировка неизменной цены в случае изменения фактической стоимости материалов, изделий, конструкций по сравнению с их стоимостью, учтенной в неизменной цене).

Стоимость подрядных работ, выполненных в отчетном месяце, формируется в ценах на дату составления сметы, на основании которой определена цена подрядных работ по заключенному договору, с применением прогнозного индекса месяца выполнения работ.

При превышении общей стоимости выполненных подрядных работ по актам над неизменной ценой стоимость работ, выполненных в последнем месяце, уменьшается в акте на сумму превышения.

При превышении неизменной цены над общей стоимостью выполненных работ согласно актам на сумму превышения уменьшается неизменная цена (соответствующее условие включается в договор).

22. Отнесение принятых и (или) оплаченных, в том числе в виде авансовых платежей, подрядных работ, финансируемых за счет бюджетных и приравненных к ним средств, к завышенным объемам и (или) стоимости осуществляется в порядке, установленном в пункте 14 настоящего Положения.

23. Стоимость дополнительных работ формируется в размере их сметной стоимости, определенной на дату начала разработки сметы, с учетом прогнозного индекса месяца выполнения таких работ.

Стоимость дополнительных работ отражается при уточнении графика производства работ и графика платежей отдельной строкой.

ГЛАВА 4

ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ НЕИЗМЕННОЙ ЦЕНЫ НА ВЫПОЛНЕНИЕ ПОДРЯДНЫХ РАБОТ ПО ОБЪЕКТАМ ПЯТОГО КЛАССА СЛОЖНОСТИ

24. При выполнении подрядных работ по строительству объектов пятого класса сложности неизменная цена формируется на основании расчета неизменной договорной (контрактной) цены, составленного подрядчиком по форме согласно приложению 4.

25. Расчет неизменной цены осуществляется на основании укрупненных нормативов стоимости или разработанных подрядчиком производственных нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении и текущих цен, тарифов на ресурсы.

В неизменную цену каждого вида работ также включаются общехозяйственные и общепроизводственные расходы, плановая прибыль, средства по уплате обязательных страховых взносов, средства на производство работ в зимнее время, средства, связанные с подвижным и разъездным характером работ, перевозкой рабочих-строителей автомобильным транспортом и командированием рабочих-строителей подрядчика (при необходимости), а также налоги, уплачиваемые подрядчиком из выручки согласно законодательству.

26. В случае, если договором строительного подряда обязанность поставки материалов, изделий, конструкций и оборудования возложена на подрядчика, в неизменную цену каждого вида работ включается их стоимость с учетом расходов по их доставке.

27. Случаи корректировки неизменной цены, сформированной в соответствии с пунктом 25 настоящего Положения, устанавливаются договором.

28. Основанием для расчетов за выполненные подрядные работы является акт, составленный по форме, утверждаемой Министерством архитектуры и строительства.

Приложение 1
к Положению о порядке
формирования неизменной
договорной (контрактной) цены
на выполнение строительных,
специальных, монтажных,
пусконаладочных работ
(в редакции постановления
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266)

Форма

Приложение
к договору строительного подряда
от _____ 20__ г. № _____

**ГРАФИК
производства работ**

на _____
(наименование объекта)

Обоснование	Наименование видов работ	Единица измерения	Стоимость, рублей/количество*				
			всего	в том числе по месяцам			

Итого по неизменной договорной (контрактной) цене _____

Заказчик _____
(должность)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Подрядчик

(должность)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

* Указывается в физических величинах.

Приложение 2

к Положению о порядке
формирования неизменной
договорной (контрактной) цены
на выполнение строительных,
специальных, монтажных,
пусконаладочных работ
(в редакции постановления
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266)

Форма

Приложение

к договору строительного подряда

от 20 г. №

ГРАФИК

платежей

на

(наименование объекта)

Месяцы строительства	Стоимость работ, рублей	Сумма платежей, рублей				
		в том числе				
		аванс		отработка аванса	плата за выполненные работы	общая сумма денежных средств
		текущий	целевой	целевой		

Заказчик

(должность)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Подрядчик

(должность)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Приложение 3
к Положению о порядке
формирования неизменной
договорной (контрактной) цены
на выполнение строительных,
специальных, монтажных,
пусконаладочных работ
(в редакции постановления
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266)

Форма

Приложение
к договору строительного подряда
от _____ 20__ г. № _____

**ГРАФИК
производства работ**

на _____
(наименование объекта)

Месяцы выполнения работ	Сметная стоимость подрядных работ на дату начала производства работ, рублей	Прогнозный индекс	Стоимость подрядных работ с учетом прогнозного индекса, рублей	Налоги, рублей	Стоимость подрядных работ с учетом налогов, рублей
-------------------------	---	----------------------	--	-------------------	---

Итого по неизменной
договорной (контрактной)
цене _____

Заказчик _____
(должность)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Подрядчик _____
(должность)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Приложение 4
к Положению о порядке
формирования неизменной

договорной (контрактной) цены
на выполнение строительных,
специальных, монтажных,
пусконаладочных работ
(в редакции постановления
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266)

Форма

Наименование объекта _____

Адрес объекта _____

РАСЧЕТ
неизменной договорной (контрактной) цены

Вид работ, материалы, изделия, конструкции, оборудование*	Единица измерения	Количество (объем)	Цена за единицу, рублей	Стоимость, рублей
---	----------------------	--------------------	----------------------------	-------------------

1.

2.

Стоимость работ, всего

Подрядчик

Заказчик

(должность, инициалы, фамилия)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

(подпись)

_____ 20__ г.

_____ 20__ г.

* Указываются наименование каждого вида материалов, изделий, конструкций, оборудования, расход на единицу работ, расход на количество выполняемой работы. По материалам поставки заказчика цена и стоимость не указываются.

Приложение
к постановлению
Совета Министров
Республики Беларусь
01.04.2014 № 297
(в редакции постановления
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266)

ДОГОВОР
подряда на выполнение проектных и изыскательских работ и (или) ведение авторского надзора

_____ 20__ г. № _____

_____ (место заключения договора)

_____ (наименование юридического лица)
(далее – Заказчик) в лице _____

_____ (должность, фамилия, собственное имя,
_____ ,

_____ отчество (если таковое имеется)
действующего на основании _____ ,

_____ (учредительный документ, доверенность)
с одной стороны, и _____

_____ (наименование юридического лица, фамилия, собственное имя,
_____ (далее – Подрядчик)

_____ отчество (если таковое имеется) индивидуального предпринимателя)
в лице _____

_____ (должность, фамилия, собственное имя,
_____ ,

_____ отчество (если таковое имеется)
действующего на основании _____ ,

_____ (учредительный документ, доверенность)
с другой стороны, вместе именуемые Сторонами, руководствуясь Гражданским кодексом Республики Беларусь, Законом Республики Беларусь от 13 июля 2012 г. № 419-З «О государственных закупках товаров (работ, услуг)», Правилами заключения и исполнения договоров подряда на выполнение проектных и изыскательских работ и (или) ведение авторского надзора, утвержденными постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 1 апреля 2014 г. № 297 (далее – Правила), заключили настоящий договор о нижеследующем:

Предмет настоящего договора

1. Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства разработать предпроектную (предынвестиционную) документацию, выполнить проектные и изыскательские работы, осуществлять ведение авторского надзора по объекту

_____ (наименование объекта)
(далее – объект) согласно заданию на разработку проектной документации.

Место нахождения объекта _____

Идентификационный номер объекта в Едином реестре объектов капитального строительства _____

2. Заказчик обязуется принять выполненные работы и оплатить их в соответствии с ценой, установленной настоящим договором.

3. Срок выполнения работ – с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.

Этапы выполнения работ по настоящему договору устанавливаются календарным планом, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

4. Срок выполнения проектных и изыскательских работ подлежит пересмотру в следующих случаях:

4.1. при несвоевременной передаче Подрядчику комплекта исходных данных;

4.2. при внесении Заказчиком изменений в задание на разработку проектной документации, а также изменении исходных данных, в том числе технических условий подключения к инженерным сетям;

4.3. при невозможности получения ожидаемого результата в установленный срок и (или) нецелесообразности дальнейшего проведения проектных работ;

4.4. при уменьшении предусмотренного в настоящем договоре объема финансовых ресурсов, выделяемых для проектных и изыскательских работ;

4.5. если срок выполнения работ по настоящему договору продлевается по соглашению Сторон в порядке, установленном Правилами, иным законодательством и настоящим договором, с учетом продолжительности действия перечисленных в настоящем пункте обстоятельств.

5. Цель использования проектной документации – проектная документация будет использована Заказчиком на строительство объекта.

6. Источник финансирования проектных и изыскательских работ по настоящему договору _____

Стоимость работ и порядок расчетов за выполненные работы

7. Стоимость проектных и изыскательских работ на дату заключения настоящего договора составляет _____ рублей, в том числе НДС (20 процентов) – _____ рублей, согласно протоколу согласования договорной цены.

8. Стоимость работ по настоящему договору подлежит уточнению в случаях:

8.1. внесения Заказчиком изменений в задание на разработку проектной документации и (или) иные исходные данные;

8.2. выполнения дополнительных объемов проектных и изыскательских работ, возникших в процессе разработки проектной документации (по согласованию Сторон), оформленных в установленном порядке путем внесения изменений в задание на разработку проектной документации.

Если в процессе разработки проектной документации и (или) производства строительно-монтажных работ возникла необходимость внесения изменений в проектную, в том числе сметную, документацию, то увеличение объема работ не может превышать 15 процентов

по отношению к предусмотренному настоящим договором объему работ и стоимость работ увеличивается пропорционально увеличению их объема (по дополнительному соглашению);

8.3. изменения законодательства Республики Беларусь по налогам, сборам и иным обязательным платежам, влияющего на ценообразование по настоящему договору;

8.4. в иных случаях согласно действующему законодательству.

9. Стороны подтверждают, что цена работ по настоящему договору сформирована ими в соответствии с требованиями законодательства.

10. Расчет за выполненные работы производится Заказчиком после передачи комплекта проектной и (или) другой документации, предусмотренной заданием на разработку проектной документации (техническим заданием – в случае заключения договора на разработку проектной (предынвестиционной) документации) и условиями настоящего договора, и подписания накладной на передачу результатов работ, акта сдачи-приемки выполненных проектных и изыскательских работ, их видов (этапов) и (или) акта оказанных услуг в течение пяти банковских дней со дня подписания актов и накладной на передачу результатов работ.

11. Основанием для расчетов за выполненные работы являются подписанные Сторонами накладная на передачу результатов работ, акт сдачи-приемки выполненных проектных и изыскательских работ, их видов (этапов) и (или) акт оказанных услуг.

12. После завершения Подрядчиком работ, предусмотренных в календарном плане, Заказчику передаются результаты работ с предоставлением накладной на передачу результатов работ, акта сдачи-приемки выполненных проектных и изыскательских работ, их видов (этапов) и (или) акта оказанных услуг в количестве экземпляров, предусмотренных настоящим договором и заданием на разработку проектной документации (техническим заданием – в случае заключения договора на разработку проектной (предынвестиционной) документации).

13. Заказчик после получения результатов работ, накладной на передачу результатов работ, акта сдачи-приемки выполненных проектных и изыскательских работ, их видов (этапов) и (или) акта оказанных услуг обязан в пятидневный срок направить Подрядчику подписанный и скрепленный печатью один экземпляр накладной на передачу результатов работ, соответствующего акта или в письменной форме в указанный срок мотивированный отказ от приемки результатов работ, их видов (этапов).

14. Работы, выполненные некачественно по вине Подрядчика, не подлежат оплате до устранения выявленных недостатков за счет средств Подрядчика в сроки, определенные Заказчиком.

15. Приемка и оценка работ осуществляются на соответствие заданию на разработку проектной документации (техническому заданию – в случае заключения договора на разработку проектной (предынвестиционной) документации), разрешительной документации и (или) иным исходным данным.

16. В случае неподписания Заказчиком накладной на передачу результатов работ, акта сдачи-приемки выполненных проектных и изыскательских работ, их видов (этапов) и (или) акта оказанных услуг и непредставления им мотивированного отказа от приемки результатов работ, их видов (этапов) в пятидневный срок работы считаются принятыми и подлежат оплате Заказчиком.

17. Оплата выполненных этапов (видов) работ осуществляется на основании подписанного Сторонами акта сдачи-приемки выполненных проектных и изыскательских

работ, их видов (этапов) в соответствии с календарным планом в размере 80 процентов от выполненного вида (этапа) работ (либо 100 процентов от выполненного вида (этапа) работ при отсутствии необходимости регистрации Подрядчиком декларации о соответствии проектной документации и получения заключения государственной строительной экспертизы по проектной документации).

Оплата 20 процентов от стоимости выполненных видов (этапов) работ по принятым актам сдачи-приемки выполненных проектных и изыскательских работ, их видов (этапов) производится при наличии положительного заключения государственной строительной экспертизы, полученного Заказчиком, и представлении Подрядчиком регистрации декларации о соответствии проектной документации (если необходимость получения таких заключения и регистрации предусмотрена законодательством), что не является коммерческим займом. Данная оплата производится не позднее пяти рабочих дней со дня получения Заказчиком заключения государственной строительной экспертизы.

18. Результатом исполнения в полном объеме договорных обязательств по договору, предметом которого является разработка проектной документации, служит представление Подрядчиком регистрации декларации о безопасности проектной документации и наличие положительного заключения государственной строительной экспертизы, полученного Заказчиком (если необходимость получения таких регистрации и заключения предусмотрена законодательством).

Права и обязанности Сторон

19. Права и обязанности Сторон определяются исходя из условий настоящего договора, а также Правил.

20. Заказчик обязан:

20.1. передать Подрядчику техническое задание на разработку предпроектной (предынвестиционной) документации (в случае заключения договора на ее разработку), задание на разработку проектной документации, утвержденное в установленном порядке, комплект исходных данных и разрешительной документации, необходимых для исполнения настоящего договора, по перечню в соответствии с актом приема-передачи исходных данных;

20.2. предоставлять Подрядчику в случаях, предусмотренных настоящим договором, дополнительные исходные данные для выполнения им условий настоящего договора;

20.3. возместить Подрядчику расходы по проведению дополнительных работ, вызванных изменением (дополнением) технического задания или задания на разработку проектной документации, вследствие обстоятельств, не зависящих от Подрядчика;

20.4. в письменной форме назначить из числа своих компетентных сотрудников представителя, имеющего право принимать обязательные решения в части согласования технических, организационных и других вопросов, связанных с выполнением Подрядчиком своих обязательств;

20.5. принимать, рассматривать, согласовывать и утверждать предоставляемые Подрядчиком материалы и документы, касающиеся предмета настоящего договора, в течение ____ дней с момента их получения;

20.6. уплатить Подрядчику в течение пяти банковских дней договорную цену в полном объеме после завершения выполнения всех работ или уплачивать ее частями в тот же срок

после завершения выполнения отдельных видов (этапов) работ в соответствии с календарным планом;

20.7. рассматривать вопрос об изменении договорной цены в связи с обстоятельствами, не зависящими от Подрядчика и предусмотренными условиями настоящего договора;

20.8. рассмотреть и принять у Подрядчика в порядке и сроки, установленные настоящим договором, результаты работ, а при обнаружении отступлений от условий настоящего договора, вследствие которых результаты работ могут быть ухудшены, а также иных недостатков в работе сообщить об этом Подрядчику в срок, предусмотренный настоящим договором;

20.9. принимать участие совместно с Подрядчиком в согласовании готовой проектной документации с соответствующими государственными органами и органами местного управления и самоуправления;

20.10. оказывать содействие Подрядчику в выполнении работ в объеме и на условиях, предусмотренных настоящим договором;

20.11. привлечь Подрядчика к участию в деле по иску, предъявленному к Заказчику третьим лицом в связи с недостатками проектной документации или выполненными изыскательскими работами;

20.12. представить на государственную строительную экспертизу разработанную Подрядчиком и согласованную в установленном порядке проектную документацию;

20.13. при наличии замечаний при проведении государственной строительной экспертизы передать их Подрядчику для устранения в срок не позднее одного рабочего дня после их получения;

20.14. после утверждения проектной документации заключить дополнительное соглашение к настоящему договору на ведение авторского надзора с указанием цены и конкретного перечня работ по ведению авторского надзора;

20.15. выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством и настоящим договором.

21. Заказчик имеет право:

21.1. осуществлять контроль и надзор за ходом выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения;

21.2. в случае неустранения Подрядчиком недостатков проектной документации, в том числе нарушения сроков и порядка их устранения, поручить устранение данных недостатков третьему лицу либо устранить их своими силами и потребовать от должника возмещения понесенных расходов и других убытков;

21.3. осуществлять проверку хода и качества работ, выполняемых Подрядчиком, без вмешательства в его производственную и хозяйственную деятельность;

21.4. отказаться от исполнения настоящего договора в любое время до сдачи результатов работ при наличии уважительных причин, уплатив Подрядчику часть установленной договорной цены за работы, выполненные до получения Подрядчиком уведомления об отказе заказчика от исполнения настоящего договора;

21.5. требовать возмещения причиненных ему убытков;

21.6. устанавливать условия по предоставлению дополнительного количества экземпляров проектной документации сверх установленного соответствующими

техническими нормативными правовыми актами количества за дополнительную плату по договоренности с Подрядчиком;

21.7. потребовать от Подрядчика представления обоснования договорной цены работ, являющихся предметом настоящего договора, в том числе выполняемых субподрядчиками;

21.8. требовать от Подрядчика своевременного устранения замечаний органов государственной строительной экспертизы по проектной документации, выявленных в процессе ее проверки.

Заказчик имеет также иные права, предусмотренные законодательством и настоящим договором.

22. Подрядчик обязан:

22.1. выполнять работы, являющиеся предметом настоящего договора, в соответствии с заданием на разработку проектной документации, исходными данными, разрешительной документацией, нормативными правовыми актами, в том числе техническими нормативными правовыми актами, и настоящим договором, а также осуществлять авторский надзор;

22.2. информировать Заказчика в письменной форме о наличии в исходных данных или разрешительной документации несоответствий условиям настоящего договора, а также о необходимости пересмотра разрабатываемой проектной документации в согласованный сторонами срок со дня получения таких данных или документации;

22.3. устранять своими силами и за свой счет допущенные по своей вине недостатки при выполнении работ, которые могут повлечь отступления от исходных данных, разрешительной документации и (или) настоящего договора, технико-экономических параметров объекта, предусмотренных заданием на разработку проектной документации;

22.4. согласовывать готовую проектную документацию с Заказчиком, а при необходимости совместно с Заказчиком – с соответствующими государственными органами и органами местного управления и самоуправления;

22.5. информировать Заказчика в письменной форме:

о некачественно подготовленных задании на разработку проектной документации, комплекте исходных данных и архитектурно-планировочном задании, необходимых для исполнения настоящего договора;

об обстоятельствах, препятствующих выполнению Подрядчиком принятых на себя обязательств по настоящему договору;

о невозможности получения ожидаемого результата работ;

22.6. приостановить работы, являющиеся предметом настоящего договора, в случаях, указанных в подпункте 22.5 настоящего пункта, до получения от Заказчика соответствующих указаний;

22.7. передать Заказчику комплект проектной документации в сроки, предусмотренные настоящим договором, в количестве экземпляров, определенных заданием на разработку проектной документации, в том числе один экземпляр в электронном виде, а также накладную на передачу результатов работ, акт сдачи-приемки выполненных проектных и изыскательских работ, их видов (этапов) и (или) акт оказанных услуг;

22.8. не передавать без согласия Заказчика проектную документацию (экземпляры, копии) третьим лицам;

22.9. гарантировать Заказчику отсутствие у третьих лиц права воспрепятствовать выполнению работ или ограничить их выполнение на основе подготовленной Подрядчиком проектной, в том числе сметной, документации;

22.10. осуществлять совместно с Заказчиком обеспечение сопровождения проведения государственной строительной экспертизы по рассмотрению проектной документации;

22.11. готовить и формировать проектную, в том числе сметную, документацию в объеме, необходимом и достаточном для загрузки на портал государственной строительной экспертизы, в течение пяти рабочих дней после окончания ее разработки;

22.12. осуществлять совместно с Заказчиком устранение замечаний экспертов в ходе проведения государственной строительной экспертизы в срок не позднее одного рабочего дня до установленной даты устранения замечаний;

22.13. обеспечивать достоверность предоставляемых Заказчику документов, необходимых для проведения государственной строительной экспертизы, в том числе в отношении сведений о квалификационных аттестатах руководителей и специалистов Подрядчика, квалификационных аттестатах лиц, осуществляющих выполнение работ по обследованию зданий и сооружений, разработки разделов проектной документации по объекту;

22.14. составить план-график выхода представителей авторского надзора на объект;

22.15. выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством и настоящим договором.

23. Подрядчик имеет право:

23.1. выполнять работы в определенный настоящим договором срок;

23.2. принимать необходимые меры по устранению обстоятельств, препятствующих исполнению настоящего договора;

23.3. информировать Заказчика о ходе исполнения обязательств по настоящему договору, об обстоятельствах, которые препятствуют его исполнению, а также о принятии соответствующих мер;

23.4. самостоятельно определять способ выполнения работ, являющихся предметом настоящего договора, в соответствии с заданием на разработку проектной документации, исходными данными, разрешительной документацией, техническими нормативными правовыми актами и настоящим договором;

23.5. получать плату за результаты работ;

23.6. привлекать субподрядчиков для выполнения отдельных видов работ только с письменного согласия Заказчика, при этом объем выполняемых субподрядчиком работ не может превышать 50 процентов от общей стоимости объема работ по разработке проектной документации и (или) выполнению изыскательских работ, если из условий проведения процедуры государственных закупок или настоящего договора не вытекает обязанность Подрядчика по выполнению работ, являющихся предметом настоящего договора, собственными силами;

23.7. не приступать к работам, являющимся предметом настоящего договора, или приостанавливать начатые работы с извещением об этом Заказчика в трехдневный срок в письменной форме в случае, если нарушение Заказчиком своих обязанностей по настоящему договору препятствует исполнению Подрядчиком настоящего договора, а также при наличии

обстоятельств, свидетельствующих о том, что эти обязанности не будут выполнены в установленный настоящим договором срок.

Ответственность сторон

24. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору Подрядчик и Заказчик несут ответственность согласно законодательству.

25. Заказчик несет ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, и уплачивает неустойку (пеню) Подрядчику за:

25.1. необоснованное уклонение от приемки выполненных работ, их видов (этапов) и оформления документов, подтверждающих их выполнение, – в размере не менее 0,2 процента стоимости непринятых работ, их видов (этапов) за каждый день просрочки, но не более стоимости этих работ;

25.2. нарушение сроков оплаты выполненных и принятых в установленном порядке работ, их видов (этапов) – в размере не менее 0,2 процента неперечисленной суммы за каждый день просрочки платежа, но не более размера этой суммы.

26. В случае задержки оплаты выполненных работ, их видов (этапов) более чем на 14 банковских дней Подрядчик вправе приостановить выполнение работ, их видов (этапов), являющихся предметом настоящего договора, до подписания соответствующего соглашения о дальнейших условиях и сроках их выполнения, а в случае задержки такой оплаты более чем на 30 дней – потребовать расторжения настоящего договора.

27. Если иное не предусмотрено законодательными актами, Подрядчик несет ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, и уплачивает неустойку (пеню) Заказчику за:

27.1. несоблюдение сроков выполнения работ, их видов (этапов), установленных в календарном плане, – в размере не менее 0,2 процента стоимости невыполненных работ, их видов (этапов) за каждый день просрочки, но не более 20 процентов их стоимости;

27.2. нарушение сроков сдачи Заказчику результатов работ, их видов (этапов), установленных настоящим договором, – в размере не менее 0,2 процента от цены работ по настоящему договору за каждый день просрочки, но не более 10 процентов от их цены.

28. Недостатки в проектной документации, допущенные по вине Подрядчика и выявленные в процессе строительства объекта, подлежат устранению Подрядчиком за свой счет в согласованные Сторонами сроки.

29. В случае, если недостатки в проектной документации, установленные в соответствии с законодательством, привели к дополнительным затратам Заказчика, Подрядчик обязан возместить их в полном размере в течение ____ календарных дней с момента получения от Заказчика документов, подтверждающих понесенные затраты.

30. Подрядчик не несет ответственности за:

30.1. допущенные без согласования с ним отступления от проектной документации в процессе строительства объекта и его эксплуатации;

30.2. недостатки в проектной документации, которые являются следствием недостатков задания на разработку проектной документации, разрешительной документации и исходных данных.

31. Стороны частично или полностью освобождаются от ответственности, если докажут, что надлежащее выполнение обязательств по настоящему договору оказалось невозможным вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

32. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств Стороны вправе установить в настоящем договоре иные виды и размеры ответственности, не противоречащие законодательству.

33. Выплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения обязательств по настоящему договору, если иное не предусмотрено настоящим договором.

34. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

35. Разногласия Сторон в отношении качества работ, обоснованности выводов и других вопросов, относящихся к предмету настоящего договора, разрешаются путем привлечения независимых экспертов, мнения которых являются обязательными для Сторон. Стоимость экспертизы возмещает Сторона, признанная неправой, а при частичной неправоте обеих Сторон они несут затраты поровну.

Форс-мажорные обстоятельства

36. Ни одна из Сторон не несет ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств, если неисполнение является следствием таких обстоятельств, как наводнение, пожар, землетрясение, другие стихийные бедствия, принятие нормативных и иных актов и решений органов государственной власти и управления, и обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора.

37. Наступление любого из таких обстоятельств, непосредственно повлиявшее на исполнение обязательств в срок, установленный в настоящем договоре, соразмерно отодвигает срок исполнения обязательств на время действия соответствующих обстоятельств.

38. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить в письменной форме другую Сторону о наступлении указанных в пункте 36 настоящего договора обстоятельств и о препятствии в исполнении своих обязательств в срок не позднее 3 дней с момента наступления таких обстоятельств любым из доступных способов связи (телефакс, телеграф, электронная почта или другой способ) с обязательным подтверждением получения уведомления.

Неуведомление или несвоевременное уведомление о наступлении или прекращении указанных обстоятельств лишает Сторону права ссылаться на них.

Порядок изменения и расторжения настоящего договора

39. Изменения и дополнения в настоящий договор вносятся в соответствии с законодательством путем заключения Сторонами дополнительного соглашения.

40. Заказчик может в любое время до сдачи ему документации отказаться от исполнения настоящего договора. В этом случае Заказчик обязан оплатить Подрядчику стоимость выполненной работы до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения настоящего договора.

41. Подрядчик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случае невыполнения Заказчиком обязательств согласно подпункту 20.1 пункта 20 настоящего договора и по причине невозможности в связи с этим выполнения работ по настоящему договору.

42. Любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий договор в случае, если:

42.1. на предложение о внесении изменений в существенные условия настоящего договора другая Сторона не дала ответ в установленный срок или отказалась от изменения его условий;

42.2. одна из Сторон настоящего договора находится в процессе ликвидации (прекращения деятельности) или в отношении нее возбуждено производство по делу о несостоятельности или банкротстве.

43. Предложение о расторжении настоящего договора направляется заинтересованной Стороной в письменной форме другой Стороне, которая обязана рассмотреть его в течение ____ дней с момента получения.

44. При согласии другой Стороны на расторжение настоящего договора оформляется акт оказанных услуг или акт сдачи-приемки выполненных проектных и изыскательских работ, их видов (этапов) с указанием:

44.1. стоимости фактически выполненных Подрядчиком и принятых Заказчиком работ по настоящему договору;

44.2. перечня передаваемых Заказчику результатов работ, в том числе требующих доработки;

44.3 обязательств Сторон, связанных с расторжением настоящего договора.

Заключительные положения

45. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

46. Настоящий договор, все изменения и дополнения к нему оформляются в письменном виде и считаются действительными, если они подписаны Сторонами и скреплены печатями (при их наличии). При этом каждый лист настоящего договора и приложений к нему должен быть пронумерован и подписан Сторонами.

47. Настоящий договор составлен в ____ экземплярах, но не менее одного экземпляра для каждой из Сторон.

48. Настоящий договор, дополнительные соглашения к нему, акты сдачи-приемки выполненных работ, иные документы, имеющие отношение к заключению и исполнению настоящего договора, могут быть заключены путем обмена такими документами или по электронной почте с последующей передачей оригиналов документов посредством почтовой связи в течение 5 дней со дня отправки указанных документов по электронной

почте. До получения оригиналов Стороны признают юридическую силу электронной копии документа.

49. Каждая из Сторон обязана в течение трех рабочих дней известить другую сторону об изменении банковских реквизитов, почтового, юридического адресов (места нахождения), иных событиях (фактах), влияющих на исполнение своих обязательств по настоящему договору.

50. При выполнении своих обязательств во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются законодательством.

51. К настоящему договору прилагаются:

51.1. протокол согласования договорной цены;

51.2. календарный план;

51.3. сводная смета;

51.4. задание на разработку проектной документации;

51.5. акт приема-передачи исходных данных.

Адреса и банковские реквизиты Сторон

Заказчик

Подрядчик

_____		_____	
(идентификационные данные)		(идентификационные данные)	
_____		_____	
_____		_____	
_____	_____	_____	_____
(подпись)	(инициалы, фамилия)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
_____ 20__ г.		_____ 20__ г.	

Приложение 2¹
к Правилам заключения
и исполнения договоров подряда
на выполнение проектных
и изыскательских работ
и (или) ведение авторского надзора
(в редакции постановления
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266)

Форма

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ
к договору № ____ от ____ 20__ г.

(наименование объекта строительства)

Наименование документа (дата, номер)	Количество экземпляров	Примечание
--------------------------------------	------------------------	------------

Сдал

_____ (должность руководителя заказчика)	_____ (подпись)	_____ (инициалы, фамилия)
---	--------------------	------------------------------

Принял

_____ (должность руководителя подрядной организации)	_____ (подпись)	_____ (инициалы, фамилия)
---	--------------------	------------------------------

Приложение 2²
к Правилам заключения
и исполнения договоров подряда
на выполнение проектных
и изыскательских работ
и (или) ведение авторского надзора
(в редакции постановления
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266)

Форма

АКТ № _____

сдачи-приемки выполненных проектных и изыскательских работ, их видов (этапов)

Заказчику (генеральному проектировщику) на основании договора подряда № _____
от _____ 20____ г. предъявлен к приемке результат работ по объекту

(наименование объекта)

Результат работ удовлетворяет условиям договора, надлежащим образом оформлен
и передан по накладной № _____ от _____ 20____ г.

(рублей)

Стоимость работ в текущих ценах, в том числе:	
общая сумма авансов, перечисленных за выполненные работы	

следует к перечислению в текущих ценах (цифрами и прописью)	
---	--

Сдал

(должность руководителя заказчика (генерального проектировщика)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
--	-----------	---------------------

Принял

(должность руководителя подрядчика)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
-------------------------------------	-----------	---------------------

УТВЕРЖДЕНО

Постановление
Совета Министров
Республики Беларусь
12.03.2019 № 156
(в редакции постановления
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266)

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке заключения, исполнения и расторжения договоров создания объектов долевого строительства, формирования цены договора создания объекта долевого строительства (цены объекта долевого строительства), направления физических лиц на строительство объектов долевого строительства, в том числе имеющих право на государственную поддержку при долевом строительстве, и условиях привлечения денежных средств при осуществлении долевого строительства

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящим Положением определяются порядок заключения, исполнения и расторжения договора создания объектов долевого строительства (далее, если не указано иное, – договор), формирования цены договора (цены объекта долевого строительства), направления физических лиц на строительство объектов долевого строительства, в том числе имеющих право на государственную поддержку при долевом строительстве, а также условия привлечения денежных средств при осуществлении долевого строительства.

2. Для целей настоящего Положения используются термины и их определения в значениях, установленных в Кодексе Республики Беларусь об архитектурной,

градостроительной и строительной деятельности, а также следующие термины и их определения:

иной объект недвижимости – связанный с жилым домом объект недвижимости, относящийся к жилому дому в соответствии с проектной документацией на данный дом и расположенный в границах земельного участка, предоставленного для строительства и обслуживания жилого дома, в том числе ограждения, стоянки, гаражи, иные отдельно стоящие объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилого дома;

недостаток объекта долевого строительства – несоответствие объекта долевого строительства (качество работ, количество его отдельных элементов, оборудования, материалов) актам законодательства в области архитектурной, строительной и градостроительной деятельности, в том числе техническим нормативным правовым актам, содержащим обязательные для соблюдения технические требования, условиям договора и требованиям проектной документации;

общее имущество многоквартирного жилого дома – помещения, расположенные за пределами квартир и (или) нежилых помещений и предназначенные для обслуживания двух и более жилых и (или) нежилых помещений в жилом доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее два и более жилых и (или) нежилых помещения и находящееся внутри или за пределами жилого дома, групповые приборы учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также объекты, расположенные на придомовой территории и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилого дома;

организации крупнопанельного домостроения – организации, осуществляющие производство крупноразмерных сборных железобетонных изделий и строительство жилых домов методом поэлементного монтажа данных изделий;

проектная декларация – подлежащий опубликованию документ застройщика при долевом строительстве объектов (далее, если не указано иное, – застройщик), содержащий информацию о застройщике, объекте строительства при долевом строительстве, порядке приема и регистрации заявлений о заключении договора;

существенное нарушение качества – недостаток объекта долевого строительства, наличие которого приводит к ухудшению качества объекта долевого строительства настолько, что объект долевого строительства не может эксплуатироваться в соответствии с его назначением;

фактическая стоимость объекта долевого строительства – стоимость объекта долевого строительства, сформированная по данным бухгалтерского учета застройщика после утверждения акта приемки в эксплуатацию жилого дома и иных объектов недвижимости, состоящая из затрат на создание объекта долевого строительства, включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства (далее – сводный сметный расчет), и затрат, не включенных в сводный сметный расчет, но относимых на стоимость строительства;

цена договора (цена объекта долевого строительства) – размер денежных средств, подлежащих уплате дольщиком.

3. Районные, городские (городов областного, районного подчинения) исполнительные комитеты, местные администрации районов в городах (далее, если не указано иное, – местные

исполнительные и распорядительные органы) вправе определять, что при заключении договоров предпочтение будет отдаваться гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (далее – учет).

При этом по каждому объекту строительства при долевом строительстве местные исполнительные и распорядительные органы могут устанавливать:

долю жилых помещений, при заключении договоров по которым предпочтение должно отдаваться физическим лицам, состоящим на учете, в том числе состоящим на таком учете по месту жительства в областных центрах и г. Минске, для строительства жилых помещений в населенных пунктах с численностью населения до 20 тыс. человек;

принцип заключения договоров с физическими лицами, указанными в абзаце втором настоящей части, по направлениям местных исполнительных и распорядительных органов (далее – направления для заключения договоров) или без выдачи таких направлений.

Если земельный участок предоставлен застройщику по результатам аукциона либо конкурса, доля жилых помещений, указанная в абзаце втором части второй настоящего пункта, устанавливается в решении областного, Минского городского, районного, городского (городов областного, районного подчинения) исполнительных комитетов о проведении аукциона либо конкурса. Если земельный участок предоставлен без проведения аукциона либо конкурса, такая доля указывается в уведомлении областного, Минского городского, районного, городского (городов областного, районного подчинения) исполнительных комитетов о результатах рассмотрения заявления о предоставлении земельного участка.

4. Застройщик вправе привлекать денежные средства дольщиков для обеспечения строительства объектов долевого строительства:

при отсутствии у него задолженности по налогам, сборам (пошлинам), другим обязательным платежам в республиканский и (или) местные бюджеты, в том числе в государственные целевые бюджетные фонды, государственные внебюджетные фонды;

при наличии:

документов, удостоверяющих его право на земельный участок, предоставленный для строительства объекта строительства при долевом строительстве;

документов, подтверждающих опубликование проектной декларации;

договоров, зарегистрированных в установленном порядке местными исполнительными и распорядительными органами;

проектной документации, прошедшей государственную строительную экспертизу градостроительных проектов, проектной документации в порядке и случаях, установленных законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

разрешительной документации на строительство объекта строительства при долевом строительстве, выданной местными исполнительными и распорядительными органами;

договора строительного подряда (если строительство не ведется застройщиком собственными силами);

извещения о получении уведомления о выполнении строительно-монтажных работ и регистрации объекта строительства при долевом строительстве, направленного органами государственного строительного надзора (за исключением объектов строительства при долевом строительстве, на которых не осуществляется государственный строительный надзор).

5. Застройщик не вправе привлекать денежные средства дольщиков в случаях:

возникновения у застройщика в процессе строительства задолженности по налогам, сборам (пошлинам), другим обязательным платежам в республиканский и (или) местные бюджеты, в том числе в государственные целевые бюджетные фонды, государственные внебюджетные фонды, – до погашения соответствующей задолженности;

прекращения действия хотя бы одного из документов, указанных в абзацах четвертом, седьмом и девятом пункта 4 настоящего Положения, – до повторного получения данных документов;

несоблюдения установленных Советом Министров Республики Беларусь требований, предъявляемых к застройщику, – до устранения допущенных нарушений.

6. Привлечение застройщиком, являющимся государственной организацией или организацией, более 50 процентов акций (долей в уставном фонде) которой находится в государственной собственности, физических лиц, заинтересованных в строительстве объекта долевого строительства, к участию в строительстве такого объекта и заключению договоров производится самостоятельно либо по его поручению государственными риэлтерскими организациями на основании договора на оказание риэлтерских услуг, заключаемых между застройщиком и государственными риэлтерскими организациями.

7. Областные и Минский городской исполнительные комитеты вправе при неисполнении (нарушении) застройщиком обязательств по созданию объекта строительства при долевом строительстве осуществить замену застройщика в порядке и случаях, установленных Советом Министров Республики Беларусь.

Новый застройщик не несет ответственности по обязательствам прежнего застройщика.

ГЛАВА 2

ОПУБЛИКОВАНИЕ ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ

8. Опубликование проектной декларации допускается только при строительстве застройщиком, за исключением коммунальных унитарных предприятий по капитальному строительству и организаций крупнопанельного домостроения, части объекта строительства при долевом строительстве за счет собственных (привлеченных) средств (кроме привлеченных денежных средств дольщиков) в сумме, составляющей не менее 15 процентов от стоимости объекта строительства при долевом строительстве, определенной в проектной документации.

9. Застройщик обязан в течение семи календарных дней до начала заключения договоров опубликовать проектную декларацию с информацией о себе, объекте строительства при долевом строительстве, порядке приема и регистрации заявлений о заключении договора не менее чем в одном государственном печатном издании.

Одновременно проектная декларация должна быть размещена в местах, доступных для ознакомления лиц, заинтересованных в строительстве жилых и (или) нежилых помещений, иных объектов недвижимости, и направлена в местные исполнительные и распорядительные органы, выдавшие застройщику разрешительную документацию на строительство объекта строительства при долевом строительстве.

10. Местные исполнительные и распорядительные органы в течение трех рабочих дней со дня получения от застройщика проектной декларации размещают ее на своих сайтах в глобальной компьютерной сети Интернет и на информационных стендах.

11. Информация о застройщике должна содержать:

его наименование, место нахождения и режим работы;

данные о государственной регистрации застройщика в качестве юридического лица;

сведения о жилых домах и иных объектах недвижимости, в строительстве которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих дню опубликования проектной декларации, с указанием информации о фактических сроках строительства данных объектов.

12. Информация об объекте строительства при долевом строительстве должна включать сведения:

о целях строительства, этапах и сроках его реализации, результатах государственной экспертизы проектной документации в соответствии с законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (при ее проведении);

о месте нахождения объекта строительства при долевом строительстве и его характеристику, в том числе информацию о количестве объектов долевого строительства, предлагаемых для заключения договоров, ценах на эти объекты и условиях их возможного изменения застройщиком в одностороннем порядке;

о доле жилых помещений, при заключении договоров по которым предпочтение должно отдаваться гражданам, состоящим на учете, в том числе по направлениям местных исполнительных и распорядительных органов;

о бюджетном финансировании строительства жилых помещений государственного жилищного фонда;

о виде права на земельный участок, предоставленный застройщику для строительства объекта строительства при долевом строительстве, границах и площади данного земельного участка, элементах его благоустройства;

о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, не входящих в состав общего имущества данного дома;

о составе общего имущества многоквартирного жилого дома, которое будет находиться в общей долевой собственности дольщиков после приемки в эксплуатацию данного дома и передачи объектов долевого строительства дольщикам;

о предполагаемом сроке приемки в эксплуатацию строящихся жилых домов и иных объектов недвижимости;

о договорах строительного подряда, заключенных застройщиком.

13. В случае невозможности заключения договоров на ранее задекларированные объекты долевого строительства застройщик вправе не ранее чем через 30 календарных дней опубликовать новую проектную декларацию или изменения к предыдущей проектной декларации, изменив цену объектов долевого строительства.

ГЛАВА 3

ПОРЯДОК НАПРАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ

14. Направления для заключения договоров выдаются гражданам, состоящим на учете, в соответствии с очередностью постановки их на учет.

Вне очереди направления выдаются гражданам из числа:

имеющих право на внеочередное получение государственной поддержки;

судей, прокурорских работников и лиц рядового и начальствующего состава Следственного комитета;

руководящих работников государственных органов, других организаций, должности которых включены в перечень должностей руководящих работников государственных органов, других организаций, включенных в кадровый реестр Главы государства Республики Беларусь, в том числе освобожденных в порядке, установленном законодательством о труде, от занимаемых должностей по состоянию здоровья, вышедших в отставку или переведенных на другую работу;

государственных гражданских служащих, указанных в подпунктах 1.2 и 1.3 пункта 1 статьи 65 Закона Республики Беларусь от 1 июня 2022 г. № 175-З «О государственной службе», по ходатайству их нанимателей.

При строительстве многоквартирных жилых домов или жилых помещений в блокированных жилых домах преимущественное право на получение направлений для заключения договоров имеют многодетные семьи, состоящие на учете, в том числе имеющие право на получение государственной поддержки.

В случае отсутствия лиц, имеющих право на внеочередное направление для заключения договоров, либо отказа их от долевого строительства такие направления выдаются иным гражданам, состоящим на учете.

15. Местные исполнительные и распорядительные органы (иные государственные органы, организации) по месту принятия граждан на учет извещают граждан, состоящих на учете, в соответствии с их очередностью о формировании состава дольщиков объекта строительства при долевом строительстве, за исключением граждан, состоящих на учете по месту жительства в областных центрах и г. Минске, для строительства жилых помещений в населенных пунктах с численностью населения до 20 тыс. человек. Данное извещение направляется гражданину заказным письмом с обратным уведомлением о получении либо передается ему под роспись.

16. Гражданин, уведомленный о формировании состава дольщиков объекта строительства при долевом строительстве, либо его представитель, уполномоченный в установленном порядке, не позднее 10 рабочих дней после получения извещения, указанного в пункте 15 настоящего Положения, подает в местный исполнительный и распорядительный орган (иной государственный орган, организацию) по месту принятия на учет заявление о выдаче ему направления для заключения договора либо об отказе от выдачи такого направления.

17. В случае, если гражданин, состоящий на учете, уведомленный в установленном порядке о формировании состава дольщиков объекта строительства при долевом строительстве, не заявил о своем намерении в порядке, предусмотренном в пункте 16 настоящего Положения, он считается отказавшимся от выдачи ему направления для заключения договора, о чем делается соответствующая отметка в учетном деле данного гражданина, которое заводится на каждого гражданина, принятого на учет.

18. Срок, указанный в пункте 16 настоящего Положения, продлевается на период, в течение которого у гражданина имелась уважительная причина, препятствовавшая ему обратиться в местный исполнительный и распорядительный орган (иной государственный орган, организацию) (болезнь, нахождение за пределами населенного пункта, иная уважительная причина), при документальном подтверждении такой причины.

19. В случае установления доли строящихся в населенных пунктах с численностью населения до 20 тыс. человек жилых помещений при заключении договоров, по которым предпочтение отдается гражданам, состоящим на учете по месту жительства в областных центрах, г. Минске:

местные исполнительные и распорядительные органы, выдавшие застройщику разрешительную документацию на строительство объекта строительства при долевом строительстве, в течение трех рабочих дней со дня получения проектной декларации от застройщика осуществляют передачу в соответствующие городские исполнительные комитеты (далее – горисполкомы) областных центров, Минский горисполком сведений, необходимых для распределения жилых помещений (место нахождения жилого дома и предполагаемая дата приемки его в эксплуатацию, этажность и вид материала стен жилого дома, количественный и качественный состав жилых помещений, уровень их благоустройства, стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилого помещения);

жилые помещения выделяются для распределения горисполкомами областных центров (за исключением Витебского горисполкома), Минским горисполкомом соответствующим администрациям районов областных центров, г. Минска пропорционально количеству граждан, состоящих на учете;

информирование граждан о возможности строительства жилых помещений в населенных пунктах с численностью населения до 20 тыс. человек производится горисполкомами областных центров, Минским горисполкомом путем размещения необходимых сведений в средствах массовой информации, в том числе не менее чем в одном государственном печатном издании, распространяемом в соответствующих областных центрах, г. Минске, в доступных для обозрения местах на информационных стендах в администрациях районов областных центров, г. Минска и глобальной компьютерной сети Интернет, в том числе на сайтах этих администраций, горисполкомов областных центров, Минского горисполкома;

в течение 30 календарных дней после размещения сведений в соответствии с абзацем четвертым настоящего пункта Витебским горисполкомом, администрациями районов иных областных центров, г. Минска производится прием заявлений граждан с последующим формированием в течение двух недель списков граждан, выразивших согласие на строительство жилых помещений, с учетом очередности принятия граждан на учет и перечня жилых помещений, на строительство которых не поступили заявления граждан, с направлением этих списков и перечня в местные исполнительные и распорядительные органы, указанные в абзаце втором настоящего пункта;

гражданам, включенным в сформированные в соответствии с абзацем пятым настоящего пункта списки, Витебским горисполкомом, администрациями районов иных областных центров, г. Минска выдаются направления для заключения договоров при условии подачи этими гражданами заявлений о снятии их с учета, подписанных гражданами и всеми совершеннолетними членами их семей, совместно состоящими на таком учете.

20. Формирование состава дольщиков на строительство жилых помещений, включенных в указанные в абзаце пятом пункта 19 настоящего Положения перечни жилых помещений, на строительство которых не поступили заявления граждан, состоящих на учете по месту жительства в областных центрах, г. Минске, осуществляется местным исполнительным и распорядительным органом, выдавшим застройщику разрешительную документацию

на строительство объекта строительства при долевом строительстве, в порядке, установленном в пунктах 15–18 настоящего Положения.

21. Застройщики объектов строительства при долевом строительстве в населенных пунктах с численностью населения до 20 тыс. человек, строящихся с привлечением средств граждан, состоящих на учете по месту жительства в областных центрах, г. Минске, представляют в соответствующие горисполкомы областных центров, Минский горисполком списки таких граждан, построивших жилые помещения, для снятия их с учета после государственной регистрации права собственности на жилое помещение.

ГЛАВА 4

ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ И РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА

22. Привлечение денежных средств дольщиков осуществляется застройщиками на основании договоров, заключаемых застройщиками по форме типового договора, утвержденной постановлением, утвердившим настоящее Положение.

В соответствии с договором одна сторона – застройщик – принимает на себя обязательство собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц в установленный договором срок обеспечить строительство объекта долевого строительства и по окончании строительства и приемки в эксплуатацию передать объект долевого строительства дольщику, а другая сторона – дольщик – обязуется уплатить определенную договором цену договора (цену объекта долевого строительства) и принять указанный объект в порядке, установленном договором.

Привлечение денежных средств дольщиков осуществляется на специальные счета, открытые для каждого объекта строительства при долевом строительстве.

Порядок внесения платежей по договору определяется в соответствии со статьей 95 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

23. Застройщик заключает договоры с учетом норм, предусмотренных в пунктах 3 и 14–21 настоящего Положения, в соответствии с очередностью подачи заявлений потенциальными дольщиками.

24. Договор должен содержать следующие существенные условия:

определение конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией, подлежащего строительству и передаче дольщику, с указанием особенностей строительства, характеристики объекта и сведений о полном или частичном выполнении работ из определяемого Советом Министров Республики Беларусь состава работ, без выполнения которых жилые дома могут приниматься в эксплуатацию;

реквизиты банка и номер специального счета, на который зачисляются денежные средства дольщика на оплату цены договора (цены объекта долевого строительства), за исключением денежных средств льготных кредитов;

реквизиты банка и номер специального счета, на который зачисляются денежные средства льготных кредитов;

срок исполнения обязательств по договору;

стоимость строительства одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства;

цена договора (цена объекта долевого строительства);
размер и порядок внесения дольщиком денежных средств;
гарантийный срок на объект долевого строительства;
права и обязанности сторон;
порядок изменения условий договора;

обязательство застройщика передать дольщику объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, обязательным для соблюдения требованиям технических нормативных правовых актов, проектной, иной документации и другим обязательным требованиям;

порядок приемки-передачи объекта долевого строительства;

основания расторжения договора до истечения установленного договором срока его исполнения;

порядок возврата денежных средств дольщику в случае неисполнения обязательств или расторжения договора до истечения установленного договором срока его исполнения (отказа одной из сторон от исполнения договора);

ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору.

По усмотрению сторон в договор могут быть включены иные дополнительные условия.

25. К договору прилагаются следующие документы, являющиеся его неотъемлемой частью:

характеристика объекта долевого строительства;

график платежей (если уплата цены договора (цены объекта долевого строительства) не производится дольщиком единовременно либо не осуществляется на основании ежемесячно представляемых застройщиком в произвольной форме справок о сметной стоимости выполненных работ, затратах застройщика и размере очередного взноса для оплаты сметной стоимости строительства объекта долевого строительства (далее – справки застройщика);

расчет стоимости строительства объекта долевого строительства на основании сводного сметного расчета;

перечень затрат, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства.

При строительстве многоквартирных жилых домов, а также жилых и (или) нежилых помещений в блокированных жилых домах и (или) иных объектов недвижимости дополнительно к документам, указанным в части первой настоящего пункта, прилагается документ, удостоверяющий право на земельный участок, в том числе земельно-кадастровый план земельного участка.

26. Договор подлежит обязательной регистрации в местном исполнительном и распорядительном органе, выдавшем застройщику разрешительную документацию на строительство объекта строительства при долевом строительстве.

Договор считается заключенным с даты его регистрации.

Застройщик в течение трех рабочих дней со дня подписания сторонами договора представляет два экземпляра такого договора в местный исполнительный и распорядительный орган для регистрации и в течение трех рабочих дней с даты его

регистрации высылает заказным письмом один экземпляр зарегистрированного договора дольщику или вручает его дольщику лично под роспись.

Местный исполнительный и распорядительный орган, выдавший застройщику разрешительную документацию на строительство объекта строительства при долевом строительстве, осуществляет регистрацию договора бесплатно в течение трех рабочих дней после представления его застройщиком путем проставления отметки о регистрации на каждом экземпляре такого договора.

Решение об отказе в регистрации договора может быть принято в случае отсутствия в нем существенных условий, предусмотренных в пункте 24 настоящего Положения, а также при наличии регистрации действующего договора на этот же объект долевого строительства.

27. Местные исполнительные и распорядительные органы по каждому строящемуся объекту строительства при долевом строительстве вносят сведения в электронный банк данных (реестр) объектов долевого строительства, информация из которого может использоваться только для служебных целей и предоставляться по запросам государственных органов на безвозмездной основе.

В электронном банке данных (реестре) объектов долевого строительства по каждому объекту строительства при долевом строительстве указывается следующая информация:

количество объектов долевого строительства, их номера (по каждому жилому дому в случае, если в качестве объекта строительства при долевом строительстве определено более одного жилого дома);

реквизиты договоров и сведения о дольщиках, их заключивших;

основания для прекращения действия первоначального договора и данные о новом дольщике, реквизиты договора при смене дольщика на один объект долевого строительства.

28. В случае расторжения сторонами договора (отказа от исполнения договора в одностороннем порядке) застройщик обязан в течение трех рабочих дней со дня подписания сторонами соглашения о расторжении договора направить акт о расторжении договора (информацию об отказе от исполнения договора в одностороннем порядке) в местный исполнительный и распорядительный орган, осуществивший регистрацию данного договора.

Местным исполнительным и распорядительным органом в день получения указанного в части первой настоящего пункта акта (информации) вносятся соответствующие изменения в электронный банк данных (реестр) объектов долевого строительства по этому объекту строительства при долевом строительстве.

Дополнительные соглашения к договорам подлежат регистрации в случае изменения существенных условий, предусмотренных в пункте 24 настоящего Положения.

29. Контроль за порядком заключения и исполнения договора осуществляется местным исполнительным и распорядительным органом, выдавшим застройщику разрешительную документацию на строительство объекта строительства при долевом строительстве.

ГЛАВА 5

ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА (ЦЕНЫ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА)

30. Цена договора (цена объекта долевого строительства) формируется исходя из сметной стоимости строительства объекта строительства при долевом строительстве,

определенной по сводному сметному расчету, затрат, не включенных в сводный сметный расчет, но относимых на стоимость строительства.

Включение в цену договора (цену объекта долевого строительства) иных затрат, не предусмотренных в части первой настоящего пункта, не допускается.

31. Цена договора (цена объекта долевого строительства) определяется на стадии заключения договора в белорусских рублях исходя из общей площади объекта долевого строительства и стоимости строительства одного квадратного метра объекта долевого строительства и подлежит оплате в белорусских рублях.

32. Изменение цены договора (цены объекта долевого строительства) допускается по соглашению сторон в случаях:

изменения проектной документации в отношении объекта строительства при долевом строительстве;

ходатайства дольщика об отказе от оказания услуг, выполнения работ или об оказании дополнительных услуг, выполнении дополнительных работ;

изменения затрат, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства.

Изменения, указанные в части первой настоящего пункта, оформляются дополнительным соглашением к договору, содержащим обоснованный расчет изменения цены договора (цены объекта долевого строительства).

33. В случае, если фактическая стоимость объекта долевого строительства, строящегося с использованием государственной поддержки, окажется ниже цены договора (цены объекта долевого строительства), застройщик производит перерасчет данной цены. В иных случаях перерасчет цены договора (цены объекта долевого строительства) не производится.

Денежные средства в случае, указанном в части первой настоящего пункта, возвращаются застройщиком по источникам финансирования в порядке, установленном в пункте 12 статьи 95 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

34. При строительстве жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости юридическими лицами, жилых помещений физическими лицами без использования государственной поддержки, а также при строительстве физическими лицами нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах и (или) иных объектов недвижимости превышение (снижение) фактической стоимости объекта долевого строительства по отношению к цене договора (цене объекта долевого строительства) при достижении потребительских и качественных характеристик объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией относится на финансовые результаты деятельности застройщика, если иное не установлено законодательными актами.

35. Не допускается включение в договор, предусматривающий строительство жилого помещения дольщиком, имеющим право на государственную поддержку, а также в договор, предусматривающий строительство жилого помещения с привлечением бюджетных средств, либо строительство жилого помещения юридическими лицами с государственной поддержкой, условия о строительстве машино-места в составе гаража-стоянки.

36. Уплата цены договора (цены объекта долевого строительства) производится дольщиком единовременно или поэтапно в установленный договором период по графику

платежей, являющемуся приложением к договору. Уплата цены договора (цены объекта долевого строительства) может осуществляться на основании справок застройщика.

В случае строительства дольщиком жилого помещения с использованием государственной поддержки, бюджетных средств уплата цены договора (цены объекта долевого строительства) осуществляется на основании ежемесячно представляемых справок застройщика. В справку застройщика включаются текущие авансы, которые не должны превышать 70 процентов стоимости работ, предстоящих к выполнению в последующем месяце, а также целевые авансы на приобретение конструкций, материалов и изделий.

37. Действие пункта 33 и части второй пункта 36 настоящего Положения не распространяется на жилые помещения, строящиеся для юридических лиц.

ГЛАВА 6

ПОРЯДОК ЗАМЕНЫ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ С НАСЛЕДНИКАМИ, ЧЛЕНАМИ СЕМЬИ УМЕРШЕГО ДОЛЬЩИКА

38. Дольщик вправе в процессе строительства при согласии застройщика производить замену объекта долевого строительства в пределах объекта строительства при долевом строительстве (при наличии другого объекта долевого строительства) с заключением нового договора и зачетом денежных средств дольщика, внесенных на счета застройщика в счет уплаты цены договора (цены объекта долевого строительства) по первоначальному договору.

Возможность зачета денежных средств при замене объекта долевого строительства исключается при строительстве жилых помещений с использованием государственной поддержки.

Расторжение первоначального договора в целях замены дольщиком объекта долевого строительства, строящегося по направлению местного исполнительного и распорядительного органа с использованием государственной поддержки, допускается только после согласования с местным исполнительным и распорядительным органом, выдавшим дольщику направление для заключения договора. В этом случае осуществляется возврат по источникам финансирования денежных средств, внесенных в счет уплаты цены договора (цены объекта долевого строительства).

Застройщик в целях реализации права дольщика, указанного в части первой настоящего пункта, в течение двух рабочих дней со дня подписания с дольщиком акта о расторжении договора обращается в местный исполнительный и распорядительный орган, выдавший дольщику направление для заключения договора, с заявлением в произвольной форме о согласовании расторжения первоначального договора. Местный исполнительный и распорядительный орган в течение пяти рабочих дней направляет застройщику письмо о согласовании расторжения первоначального договора.

39. Существующие на день открытия наследства умершего дольщика имущественные права и обязанности, основанные на договоре, входят в состав наследства дольщика и переходят к его наследникам, если иное не предусмотрено законодательством.

Застройщик не вправе отказать таким наследникам в заключении договора на прежних условиях вместо выбывшего дольщика, если они имеют право на эти условия, за исключением случаев, указанных в пункте 40 настоящего Положения, с регистрацией договора в порядке, установленном в пункте 26 настоящего Положения.

40. В случае смерти дольщика, осуществлявшего строительство объекта долевого строительства с использованием государственной поддержки, застройщик после согласования с местным исполнительным и распорядительным органом, выдавшим умершему дольщику направление для заключения договора:

40.1. заключает договор до завершения строительства объекта долевого строительства с совершеннолетним членом семьи дольщика (несовершеннолетним членом семьи дольщика в лице законного представителя (с его согласия), состоявшим на учете и осуществлявшим строительство объекта долевого строительства совместно с дольщиком, с зачетом денежных средств дольщика, внесенных на счета застройщика в счет уплаты цены договора (цены объекта долевого строительства) по первоначальному договору, и в течение трех рабочих дней со дня его заключения уведомляет местный исполнительный и распорядительный орган, выдавший дольщику направление для заключения договора, о суммах денежных средств умершего дольщика, внесенных на счета застройщика в счет оплаты цены договора (цены объекта долевого строительства) по источникам финансирования, без индексации этих платежей;

40.2. принимает решение о прекращении действия договора и осуществляет в течение месяца возврат средств в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь:

при отсутствии совершеннолетних членов семьи дольщика (несовершеннолетних членов семьи дольщика в лице законных представителей (с их согласия), состоявших совместно с ним на учете и включенных вместе с дольщиком в списки на получение льготного кредита (в решение о предоставлении субсидии на уплату части процентов за пользование кредитом (субсидии на уплату части процентов за пользование кредитом и субсидии на погашение основного долга по кредиту) на строительство объекта долевого строительства;

при незаключении (отказе от заключения) с застройщиком договора лицами, указанными в подпункте 40.1 настоящего пункта.

41. Местный исполнительный и распорядительный орган, выдавший умершему дольщику направление для заключения договора, согласовывает заключение застройщиком договора с совершеннолетним членом семьи умершего дольщика (несовершеннолетним членом семьи умершего дольщика в лице законного представителя (с его согласия), состоявшим совместно с ним на учете и включенным вместе с умершим дольщиком в списки на получение льготного кредита (в решение о предоставлении субсидии (субсидий) на строительство жилого помещения, в течение пяти календарных дней со дня поступления от застройщика запроса о наличии (отсутствии) совершеннолетних членов семьи умершего дольщика (несовершеннолетних членов семьи умершего дольщика в лице законного представителя (с его согласия), указанных в настоящем пункте.

ГЛАВА 7

ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

42. Дольщик имеет право до ввода объекта строительства при долевом строительстве в эксплуатацию потребовать досрочного расторжения договора на любой стадии его исполнения по своей инициативе, в том числе в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) застройщиком своих обязательств либо при несогласии с предлагаемым застройщиком изменением цены договора (цены объекта долевого строительства).

43. Застройщик вправе потребовать досрочного расторжения договора в случаях:

невнесения дольщиком в полном объеме платежей, предусмотренных договором, в течение двух периодов подряд, установленных договором, если в соответствии с договором уплата цены договора (цены объекта долевого строительства) производится по графику платежей;

невнесения дольщиком в полном объеме платежей, предусмотренных договором, в течение двух месяцев подряд, если в соответствии с договором уплата цены договора (цены объекта долевого строительства) производится по справкам застройщика;

неуплаты в полном объеме цены договора (цены объекта долевого строительства) в срок, определенный в договоре, если уплата цены в соответствии с договором осуществляется единовременно;

несогласия дольщика с обоснованным застройщиком изменением цены договора (цены объекта долевого строительства) в случае изменения по соглашению сторон проектной документации в отношении объекта строительства при долевом строительстве, по ходатайству дольщика об отказе от оказания услуг, выполнения работ или об оказании дополнительных услуг, выполнении дополнительных работ, если они оказали влияние на цену договора (цену объекта долевого строительства), если иное не установлено законодательными актами.

Обоснование изменения цены договора (цены объекта долевого строительства) производится застройщиком путем представления дольщику соответствующих расчетов в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

44. В случае расторжения договора или отказа одной из сторон от исполнения договора застройщик возвращает дольщику внесенные дольщиком денежные средства в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

45. Стороны извещают друг друга о досрочном расторжении договора за один месяц в письменной форме (заказным письмом с уведомлением). Сторонами подписывается акт о расторжении договора в срок не позднее месяца со дня получения такого извещения. При наличии у дольщика обстоятельств, препятствующих в течение месяца подписать акт о расторжении договора, подтвержденных соответствующими документами (листок нетрудоспособности, копия приказа о командировке, об отпуске и другое), этот акт подписывается по истечении указанных обстоятельств, но не позднее пяти календарных дней со дня их истечения. Договор считается расторгнутым после подписания сторонами соответствующего акта.

В случае недостижения соглашения о досрочном расторжении договора по истечении пяти календарных дней со дня отказа другой стороны от предложения расторгнуть договор либо неполучения ответа с согласием (отказом) о досрочном расторжении договора в установленный в заказном письме срок, но не ранее 30 календарных дней со дня получения письма сторона вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, проинформировав об этом в письменном виде в течение трех рабочих дней со дня принятия такого решения другую сторону.

46. О расторжении (прекращении действия) договора в случаях, предусмотренных в подпункте 40.2 пункта 40 настоящего Положения, застройщик в течение пяти рабочих дней со дня получения информации, указанной в абзаце втором подпункта 40.2 пункта 40 настоящего Положения, от местного исполнительного и распорядительного органа, выдавшего умершему дольщику направление для заключения договора, уведомляет данный

местный исполнительный и распорядительный орган, выдавший дольщику направление для заключения договора.

47. Договор, заключенный застройщиком с дольщиком из числа государственных гражданских служащих на основании направления для заключения договоров по ходатайству нанимателя государственного гражданского служащего, подлежит расторжению в случае освобождения государственного гражданского служащего от занимаемой государственной гражданской должности по основаниям, предусмотренным в части четвертой пункта 3 статьи 65 Закона Республики Беларусь «О государственной службе».

Наниматель государственного гражданского служащего в течение пяти рабочих дней уведомляет застройщика об освобождении государственного гражданского служащего от занимаемой государственной гражданской должности по основаниям, предусмотренным в части четвертой пункта 3 статьи 65 Закона Республики Беларусь «О государственной службе».

Договор подлежит расторжению в течение месяца со дня получения застройщиком уведомления, предусмотренного в части второй настоящего пункта.

Застройщик в течение пяти рабочих дней со дня расторжения договора уведомляет об этом нанимателя государственного гражданского служащего и местный исполнительный и распорядительный орган, выдавший направление для заключения договора.

48. Застройщик, заключивший с юридическим лицом договор создания объекта долевого строительства на возведение жилого помещения с использованием субсидий для уплаты части процентов за пользование кредитом в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 29 августа 2024 г. № 344 «О субсидировании юридических лиц при возведении или приобретении жилых помещений», в случае расторжения такого договора (отказа от исполнения договора в одностороннем порядке) в течение трех календарных дней со дня подписания сторонами акта о расторжении договора создания объекта долевого строительства уведомляет об этом местный исполнительный и распорядительный орган, принявший решение о предоставлении субсидии для уплаты части процентов по кредиту этому юридическому лицу.

ГЛАВА 8

ПОРЯДОК УПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА (ЦЕНЫ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА) И ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДОЛЬЩИКУ

49. Платежи для уплаты цены договора (цены объекта долевого строительства) вносятся дольщиком после регистрации договора.

50. Срок исполнения застройщиком обязательств по строительству объекта долевого строительства должен быть определен в договоре и соответствовать сроку окончания строительства объекта строительства при долевом строительстве, а также учитывать сроки, необходимые застройщику для подготовки документов для государственной регистрации прав дольщика на объект долевого строительства.

Застройщик не позднее чем за месяц до истечения указанного в договоре срока обязан направить дольщику заказным письмом с уведомлением соответствующее обоснование и предложение о внесении изменений в договор путем подписания дополнительного

соглашения к договору, в котором предусматривается изменение срока и иных связанных с этим условий договора.

В случае наличия вины застройщика в невыполнении им срока обязательств по договору застройщик обязан не позднее двух месяцев после передачи объектов долевого строительства дольщикам выплатить неустойку (пеню) дольщикам, выполнившим в полном объеме свои договорные обязательства по уплате цены договора (цены объекта долевого строительства), в размере 0,01 процента (при превышении срока исполнения застройщиком обязательств по строительству объекта строительства при долевом строительстве до трех месяцев), 0,02 процента (при превышении срока исполнения застройщиком обязательств по строительству объекта строительства при долевом строительстве от трех до шести месяцев), 0,03 процента (при превышении срока исполнения застройщиком обязательств по строительству объекта строительства при долевом строительстве свыше шести месяцев) от суммы внесенных дольщиком денежных средств за каждый день просрочки, если больший размер санкций не определен законодательными актами или договором.

Меры ответственности, указанные в части третьей настоящего пункта, не применяются к застройщикам, допустившим нарушение сроков исполнения обязательств по договору по причине нарушения дольщиками сроков внесения платежей в части предоставления государственной поддержки, а также средств семейного капитала.

51. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей дольщик уплачивает застройщику неустойку (пеню) в размере 0,02 процента (при необходимости внесения дольщиком платежей в соответствии с графиком платежей или по справкам застройщика) или 0,002 процента (если платежи должны вноситься дольщиком единовременно) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до дня погашения задолженности либо принятия решения о расторжении договора.

52. Дольщик не несет ответственности за несвоевременное перечисление платежей, составляющих государственную поддержку и средства семейного капитала.

53. После приемки в эксплуатацию многоквартирного, блокированного, многоквартирного жилого дома и иных объектов недвижимости застройщик в течение 25 календарных дней обязан передать дольщику окончательный расчет стоимости объекта долевого строительства. При условии полной уплаты цены договора (цены объекта долевого строительства) застройщик в течение двух календарных дней со дня обращения дольщика обязан передать ему документы, необходимые для государственной регистрации прав дольщика на объект долевого строительства, за исключением случаев, установленных в части шестой настоящего пункта. Дольщик обращается за регистрацией своих прав на объект долевого строительства в течение трех месяцев со дня получения необходимых документов.

Застройщик обязан передать дольщику, который зарегистрировал свое право на объект долевого строительства, данный объект, качество которого соответствует условиям договора, обязательным для соблюдения техническим нормативным правовым актам, проектной и иной документации и другим обязательным требованиям по акту приемки-передачи объекта долевого строительства (далее – акт приемки-передачи), подписываемому сторонами договора. Акт приемки-передачи подписывается дольщиком при передаче ему документов на установленные в объекте долевого строительства оборудование (приборы учета воды, газа, тепловой энергии) и ключей. Дольщик, осуществляющий строительство объекта долевого строительства, финансируемого с привлечением бюджетных средств, обращается к застройщику за подписанием акта приемки-передачи не позднее четырех месяцев со дня

приемки в эксплуатацию многоквартирного, блокированного, многоквартирного жилого дома. Объект долевого строительства передается дольщику, полностью уплатившему цену договора (цену объекта долевого строительства), за исключением случаев, установленных в части шестой настоящего пункта, независимо от наличия дольщиков, имеющих задолженность перед застройщиком по уплате цены договора (цены объекта долевого строительства).

С момента подписания сторонами акта приемки-передачи обязательство застройщика по передаче объекта долевого строительства дольщику и обязательство дольщика по приемке объекта долевого строительства считаются исполненными, дольщик приступает к пользованию этим объектом и несет все затраты по дальнейшей его эксплуатации и риск его случайной гибели.

Обязательства дольщика по договору считаются исполненными со дня уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором.

У дольщика при возникновении права на объект долевого строительства одновременно возникает право на долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном, блокированном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права на объект долевого строительства.

Застройщик передает дольщику документы, необходимые для государственной регистрации прав дольщика на объект долевого строительства, финансируемый с привлечением бюджетных средств, после уплаты цены договора (цены объекта долевого строительства), за исключением оплаты стоимости работ, перенесенных на благоприятный период их выполнения, а также затрат на эксплуатацию объекта долевого строительства со дня приемки жилого дома в эксплуатацию до его передачи дольщику по акту приемки-передачи.

В срок не позднее 20-го числа месяца, следующего за месяцем выполнения работ, перенесенных на благоприятный период, а также следующего за месяцем оплаты затрат на эксплуатацию объекта долевого строительства со дня приемки жилого дома в эксплуатацию до его передачи дольщику по акту приемки-передачи, застройщик обеспечивает передачу дольщику документов, подтверждающих стоимость выполненных работ (понесенных затрат), указанных в части шестой настоящего пункта.

Дольщик в течение двух недель со дня получения документов, указанных в части седьмой настоящего пункта, обязан обеспечить предъявление к оплате подтверждающих документов в органы государственного казначейства.

54. После приемки объекта строительства при долевом строительстве в эксплуатацию денежные средства от продажи жилых и (или) нежилых помещений, построенных за собственные (привлеченные) средства застройщика (кроме привлеченных средств дольщиков), являющегося государственной организацией, зачисляются на текущий (расчетный) банковский счет застройщика и поступают в его распоряжение.

55. Застройщик обязан обеспечить государственную регистрацию создания многоквартирного, блокированного жилого дома, а также подготовку необходимых документов и передачу их представителю товарищества собственников, если это товарищество создано, либо лицу, определяемому общим собранием дольщиков или уполномоченному местным исполнительным и распорядительным органом, если такое товарищество не создано, для последующего оформления документа, удостоверяющего право на земельный участок.

Государственная регистрация создания многоквартирного жилого дома осуществляется дольщиком.

56. Если объект долевого строительства построен с недостатками, в том числе с существенным нарушением качества, дольщик по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

безвозмездного устранения недостатков объекта долевого строительства в срок не более трех месяцев (для многоквартирных жилых домов – не более шести месяцев) при наличии возможности выполнения работ по устранению недостатков в соответствии с техническими нормативными правовыми актами, содержащими обязательные для соблюдения технические требования. Срок для устранения недостатков объекта долевого строительства начинает отсчитываться со дня подписания сторонами акта приемки-передачи с перечнем замечаний;

возмещения своих расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства, в том числе если застройщик не устранил их в согласованные сроки;

расторжения договора и возврата денежных средств в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

57. Гарантийный срок для объекта долевого строительства определяется договором и не может быть менее срока, установленного в договоре строительного подряда, а также менее пяти лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания дольщиком акта приемки-передачи.

Дольщик вправе предъявить застройщику требования, связанные с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства, в том числе требования по устранению недостатков объекта долевого строительства при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

УТВЕРЖДЕНО

Постановление
Совета Министров
Республики Беларусь
12.03.2019 № 156
(в редакции постановления
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266)

Форма

**ТИПОВОЙ ДОГОВОР
создания объекта долевого строительства**

_____ 20__ г.

(название населенного пункта)

(фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), место

жительства, данные документа, удостоверяющего личность гражданина
_____,
индивидуального предпринимателя, наименование юридического лица, адрес)
именуемый в дальнейшем дольщик, с одной стороны, и _____
(наименование
_____,
юридического лица)
зарегистрированный в Едином государственном реестре юридических лиц
и индивидуальных предпринимателей _____ г. № _____ и находящийся
по адресу: _____
_____,
именуемый в дальнейшем застройщик, в лице _____
(должность,
_____,
фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется)
действующего на основании _____,
(документ, подтверждающий полномочия)
с другой стороны, далее именуемые стороны, заключили настоящий договор
о нижеследующем:

Предмет настоящего договора

1. Застройщик за счет средств дольщика обеспечивает строительство

(жилое, нежилое помещение, иной объект недвижимости)
№ _____ на _____ этаже в многоквартирном, блокированном жилом доме № _____
по ул. _____ (микрорайон _____)
в _____ (одноквартирного жилого
(название населенного пункта)
дома № _____ по ул. _____ в _____),
(название населенного пункта)
состоящего из _____ комнат(ы), общая площадь _____ кв. метров, жилая площадь
_____ кв. метров (далее, если не указано иное, – объект долевого строительства),
имеющего характеристику согласно приложению 1 в соответствии с проектной
документацией, и по окончании строительства и приемки в эксплуатацию передает объект
 долевого строительства дольщику.

В случае невыполнения работ из определяемого Советом Министров Республики
Беларусь состава работ, без выполнения которых жилые дома могут приниматься
в эксплуатацию (отказа от этих работ до начала их выполнения) (далее – состав работ) указать,
какие из них не выполняются _____.
(перечень работ)

2. Настоящий договор считается заключенным со дня его регистрации в местном исполнительном и распорядительном органе при наличии у застройщика:

документа, удостоверяющего право на земельный участок (свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации создания земельных участков) № _____;

проектной документации, прошедшей в установленном порядке государственную строительную экспертизу градостроительных проектов, проектной документации _____ 20__ г. и утвержденной приказом _____ от _____ 20__ г. № _____;

извещения о получении уведомления о выполнении строительно-монтажных работ и регистрации объекта строительства при долевом строительстве органами государственного строительного надзора, направленного _____;

проектной декларации и документов, подтверждающих ее опубликование _____;

договора строительного подряда от _____ 20__ г. № _____;
разрешительной документации на строительство _____.

3. Дольщик обязуется уплатить определенную настоящим договором цену договора (цену объекта долевого строительства) (далее, если не указано иное, – цена договора) и принять объект долевого строительства в порядке, установленном настоящим договором.

Сроки строительства многоквартирного, блокированного, многоквартирного жилого дома

4. Срок начала строительства многоквартирного, блокированного, многоквартирного жилого дома _____ 20__ г.
(число и месяц прописью)

5. Срок исполнения застройщиком обязательств по строительству многоквартирного, блокированного, многоквартирного жилого дома и ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией _____ 20__ г.
(число и месяц прописью)

6. Если строительство не может быть завершено в определенный в настоящем договоре срок, застройщик по согласованию сторон изменяет срок исполнения своих обязательств по настоящему договору. При этом он не позднее чем за один месяц до истечения срока исполнения обязательств по настоящему договору должен направить дольщику заказным письмом с уведомлением соответствующее обоснование и предложение о внесении изменений в настоящий договор путем подписания дополнительного соглашения к нему, в котором предусматривается изменение срока и иных связанных с этим условий настоящего договора.

Порядок и условия приемки-передачи объекта долевого строительства

7. После приемки в эксплуатацию многоквартирного, блокированного, многоквартирного жилого дома и (или) иных объектов недвижимости застройщик в течение 25 календарных

дней обязан передать дольщику окончательный расчет стоимости объекта долевого строительства. При условии полной уплаты цены договора застройщик в течение двух календарных дней со дня обращения дольщика обязан передать ему документы, необходимые для государственной регистрации прав дольщика на объект долевого строительства, за исключением случаев, установленных в части пятой настоящего пункта. Дольщик осуществляет регистрацию своих прав на объект долевого строительства не позднее трех месяцев со дня получения необходимых документов.

Застройщик обязан передать дольщику, зарегистрировавшему свое право на объект долевого строительства, данный объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, техническим нормативным правовым актам, проектной и иной документации и другим обязательным требованиям, по акту приемки-передачи объекта долевого строительства согласно приложению 2 (далее – акт приемки-передачи), подписываемому сторонами. Акт приемки-передачи подписывается дольщиком при передаче ему документов на установленное в объекте долевого строительства оборудование (приборы учета воды, газа, тепловой энергии) и ключей, обеспечивающих доступ на объект долевого строительства. Объект долевого строительства передается дольщику, полностью уплатившему цену договора, за исключением случаев, установленных в части пятой настоящего пункта, независимо от наличия дольщиков, имеющих задолженность перед застройщиком по уплате цены договора.

С момента подписания сторонами акта приемки-передачи обязательство застройщика по передаче объекта долевого строительства дольщику и обязательство дольщика по его приемке считаются исполненными, дольщик приступает к пользованию объектом долевого строительства и несет все затраты по дальнейшей его эксплуатации и риск случайной гибели.

У дольщика при возникновении права на объект долевого строительства одновременно возникает право на долю в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного, блокированного жилого дома, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права на объект долевого строительства.

Застройщик передает дольщику документы, необходимые для государственной регистрации прав дольщика на объект долевого строительства, финансируемый с привлечением бюджетных средств, после уплаты цены договора, за исключением стоимости работ, перенесенных на благоприятный период их выполнения, и затрат по эксплуатации объекта долевого строительства со дня приемки жилого дома в эксплуатацию до его передачи дольщику по акту приемки-передачи.

В срок не позднее 20-го числа месяца, следующего за месяцем выполнения работ, перенесенных на благоприятный период их выполнения, оплаты затрат по эксплуатации объекта долевого строительства со дня приемки жилого дома в эксплуатацию до его передачи дольщику по акту приемки-передачи, застройщик обеспечивает передачу дольщику документов, подтверждающих стоимость выполненных работ (понесенных затрат), указанных в части пятой настоящего пункта.

Дольщик в течение двух недель со дня получения документов, указанных в части шестой настоящего пункта, обязан обеспечить предъявление к оплате подтверждающих документов в органы государственного казначейства.

8. Гарантийный срок для объекта долевого строительства (далее – гарантийный срок) составляет _____.

Гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приемки-передачи дольщиком.

Недостатки, обнаруженные в переданном объекте долевого строительства, отраженные в акте приемки-передачи или выявленные в течение гарантийного срока, застройщик обязан устранить за свой счет в согласованный с дольщиком или его законным представителем срок.

Цена договора

9. Стоимость строительства одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства на день заключения настоящего договора составляет _____ рублей.

(сумма цифрами и прописью)

10. Цена договора на строительство объекта долевого строительства общей площадью _____ кв. метров на день заключения настоящего договора составляет _____ рублей.

(сумма цифрами и прописью)

Стоимость строительства объекта долевого строительства, определенная в соответствии с расчетом стоимости строительства объекта долевого строительства на основании сводного сметного расчета (далее – сводный сметный расчет), согласно приложению 3 составляет _____ рублей.

(сумма цифрами и прописью)

Затраты, не включенные в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимые на стоимость строительства, согласно приложению 4 составляют _____ рублей.

(сумма цифрами и прописью)

11. Цена договора, определенная согласно пункту 10 настоящего договора, является неизменной, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором.

Изменение цены договора допускается по соглашению сторон в случаях:

изменения проектной документации в отношении финансируемого дольщиком объекта долевого строительства;

ходатайства дольщика об отказе от оказания услуг, выполнения работ или об оказании дополнительных услуг, выполнении дополнительных работ;

изменения затрат, не включенных в сводный сметный расчет, но относимых на стоимость строительства.

Изменения, указанные в части второй настоящего пункта, оформляются дополнительным соглашением к настоящему договору, содержащим обоснованный расчет изменения цены договора.

Порядок расчетов

12. Платежи в счет цены договора вносятся дольщиком единовременно или поэтапно в соответствии с графиком платежей при строительстве объекта долевого строительства согласно приложению 5, подписанным сторонами (далее – график платежей). Уплата цены договора может осуществляться на основании ежемесячно предоставляемых застройщиком в произвольной форме справок о сметной стоимости выполненных работ, затратах

застройщика и размере очередного взноса для оплаты сметной стоимости строительства объекта долевого строительства (далее – справки застройщика).

Платежи, предусмотренные в части первой настоящего пункта, вносятся дольщиком в безналичном порядке или наличными денежными средствами только после регистрации настоящего договора застройщиком в местном исполнительном и распорядительном органе.

В случае строительства жилого помещения с использованием государственной поддержки платежи вносятся ежемесячно на основании представленных справок застройщика.

13. Поэтапные платежи вносятся в безналичном порядке или наличными денежными средствами до _____-го числа месяца, следующего за месяцем выдачи застройщиком дольщику документа для проведения оплаты:

на строительство объекта долевого строительства, оплату затрат, не включенных в сводный сметный расчет, но относимых на стоимость строительства, в том числе с использованием государственной поддержки, – на специальный счет застройщика № _____ в _____,
(наименование банка)

код банка _____, УНП _____;

на строительство объекта долевого строительства с использованием льготного кредита – на специальный счет застройщика № _____ в _____,
(наименование банка)

код банка _____, УНП _____.

14. При изменении цены договора в случаях, указанных в пункте 11 настоящего договора, стороны, заключая дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении цены договора, одновременно вносят изменения в график платежей.

15. Если фактическая стоимость объекта долевого строительства, строящегося с использованием государственной поддержки, окажется ниже цены договора, застройщик производит перерасчет цены договора.

Денежные средства в случае, указанном в части третьей настоящего пункта, возвращаются застройщиком по источникам финансирования пропорционально суммам средств, внесенным на строительство объекта долевого строительства, в течение двух месяцев со дня приемки его в эксплуатацию.

Со специального счета, открытого для перечисления средств льготных кредитов, не позднее двух месяцев со дня приемки в эксплуатацию объекта долевого строительства осуществляется возврат неиспользованных средств льготных кредитов открытому акционерному обществу «Сберегательный банк «Беларусбанк» на погашение задолженности по льготным кредитам.

Права и обязанности сторон

16. Дольщик имеет право:

16.1. ознакомиться с проектной документацией, имеющей отношение к объекту долевого строительства;

16.2. по согласованию с застройщиком посещать место строительства многоквартирного, блокированного, одноквартирного жилого дома в установленное застройщиком время, соблюдая при этом требования техники безопасности, для ознакомления с ходом строительства;

16.3. проинформировать застройщика путем подачи соответствующего заявления о своем решении финансировать выполнение работ из определяемого Советом Министров Республики Беларусь состава работ на объекте долевого строительства не позднее чем за шесть месяцев до даты его ввода в эксплуатацию, установленной в настоящем договоре, при условии, что срок его строительства составляет более шести месяцев;

16.4. передавать застройщику (при его согласии) в случае выполнения работ из определяемого Советом Министров Республики Беларусь состава работ из материалов дольщика необходимые отделочные материалы, санитарно-техническое, электро- или газовое оборудование для их применения и установки в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему договору;

16.5. получать от застройщика информацию о ходе строительства;

16.6. получать от застройщика документы, необходимые для государственной регистрации права на объект долевого строительства;

16.7. требовать от застройщика устранения недостатков на объекте долевого строительства, в том числе существенного нарушения качества объекта долевого строительства, выявленного в течение гарантийного срока;

16.8. требовать расторжения настоящего договора в порядке, установленном в пункте 21 настоящего договора, в том числе в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиком своих обязательств, предусмотренных в настоящем договоре, а также в иных случаях, установленных настоящим договором.

17. Дольщик обязан:

17.1. уплачивать цену договора в порядке, установленном в настоящем договоре;

17.2. представлять подтверждающие документы (решение районного, городского (городов областного, районного подчинения) исполнительного комитета, местной администрации района в городе (организации) о начислении одноразовой субсидии, включении в списки на получение льготных кредитов, предоставлении субсидии на уплату части процентов за пользование кредитом, субсидии на погашение основного долга по кредиту, решение о предоставлении субсидии для уплаты части процентов за пользование кредитом) при строительстве объекта долевого строительства с использованием государственной поддержки, решение о досрочном распоряжении средствами семейного капитала при строительстве объекта долевого строительства с использованием средств семейного капитала;

17.3. вносить средства на строительство объекта долевого строительства в размерах, порядке и сроки, которые предусмотрены в настоящем договоре;

17.4. явиться на приемку объекта долевого строительства в срок, установленный застройщиком или согласованный с застройщиком;

17.5. принять от застройщика введенный в эксплуатацию объект долевого строительства по акту приемки-передачи в соответствии с условиями, определенными в настоящем договоре. При необходимости к акту приемки-передачи прилагается подписанный дольщиком

и застройщиком перечень замечаний дольщика по состоянию объекта долевого строительства при его приемке-передаче;

17.6. в течение трех месяцев со дня получения от застройщика документов для оформления прав на объект долевого строительства зарегистрировать такие права.

18. Застройщик имеет право:

18.1. требовать от дольщика перечисления средств на строительство объекта долевого строительства на условиях, определенных в настоящем договоре;

18.2. расторгнуть настоящий договор в случае невнесения дольщиком в полном объеме платежей, предусмотренных настоящим договором, в течение двух периодов подряд согласно графику платежей или двух месяцев подряд при условии внесения платежей на основании справок застройщика либо в срок, установленный настоящим договором для уплаты цены договора, если уплата цены договора в соответствии с настоящим договором производится одновременно, а также при несогласии дольщика с изменением цены договора в случаях, предусмотренных в частях второй и третьей пункта 11 настоящего договора.

19. Застройщик обязан:

19.1. ознакомить дольщика с документами, перечисленными в пункте 2 настоящего договора, удостоверяющими его право на строительство объекта долевого строительства.

В течение трех рабочих дней со дня подписания сторонами настоящего договора представить его для регистрации в местный исполнительный и распорядительный орган и в течение трех рабочих дней со дня его регистрации выслать один экземпляр дольщику заказным письмом или вручить его дольщику лично под роспись;

19.2. обеспечить за счет средств дольщика в срок, указанный в настоящем договоре, строительство объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией;

19.3. организовать непрерывный процесс финансирования строительства объекта долевого строительства, контролировать поступление средств на строительство, обеспечить информирование дольщика по всем вопросам заключения и исполнения настоящего договора, контролировать исполнение обязательств по настоящему договору;

19.4. передать дольщику окончательный расчет стоимости объекта долевого строительства в течение 25 календарных дней после приемки его в эксплуатацию;

19.5. в случае смерти дольщика, осуществлявшего строительство объекта долевого строительства с использованием государственной поддержки, после согласования с районным, городским (городов областного, районного подчинения) исполнительным комитетом, местной администрацией района в городе, которые выдали умершему дольщику направление для заключения настоящего договора:

заключить договор создания объекта долевого строительства до завершения строительства объекта долевого строительства с совершеннолетним членом семьи дольщика (несовершеннолетним членом семьи дольщика в лице законного представителя (с его согласия), состоявшим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и осуществлявшим строительство объекта долевого строительства совместно с дольщиком, с зачетом денежных средств дольщика, внесенных на счета застройщика в счет уплаты цены договора по настоящему договору;

уведомить районный, городской (городов областного, районного подчинения) исполнительный комитет, местную администрацию района в городе, которые выдали дольщику направление для заключения настоящего договора, о суммах денежных средств

умершего дольщика, внесенных на счета застройщика в счет уплаты цены договора по источникам финансирования, в течение трех рабочих дней со дня заключения договора создания объекта долевого строительства;

принять решение о прекращении действия настоящего договора и осуществить в течение месяца возврат средств в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, при отсутствии совершеннолетних членов семьи дольщика (несовершеннолетних членов семьи дольщика в лице законного представителя (с его согласия), состоявших совместно с ним на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и включенных вместе с дольщиком в списки на получение льготного кредита (в решение о предоставлении субсидии на уплату части процентов за пользование кредитом (субсидии на уплату части процентов за пользование кредитом и субсидии на погашение основного долга по кредиту) на строительство объекта долевого строительства, либо при незаключении (отказе от заключения) ими с застройщиком договора создания объекта долевого строительства;

19.6. в случае смерти иного дольщика, не указанного в подпункте 19.5 настоящего пункта, заключить договор создания объекта долевого строительства с его наследником;

19.7. уведомить дольщика о вносимых изменениях в проектную документацию в случае, если они повлекут увеличение или уменьшение цены договора или иных качественных показателей объекта долевого строительства;

19.8. обеспечивать сохранность установленного оборудования до передачи объекта долевого строительства дольщику;

19.9. обеспечить государственную регистрацию создания многоквартирного, блокированного жилого дома, а также подготовку необходимых документов и передачу их представителю товарищества собственников, если это товарищество создано, либо лицу, определяемому общим собранием дольщиков или уполномоченному местным исполнительным и распорядительным органом, для последующего оформления документа, удостоверяющего право на земельный участок;

19.10. в соответствии с условиями настоящего договора передать дольщику:

документы, необходимые для государственной регистрации права на объект долевого строительства;

объект долевого строительства;

19.11. устранить недостатки, обнаруженные в переданном объекте долевого строительства и отраженные в акте приемки-передачи либо выявленные в течение гарантийного срока, в течение _____;

(срок)

19.12. передать общее имущество многоквартирного жилого дома представителю товарищества собственников, если это товарищество создано, либо лицу, определяемому общим собранием дольщиков или уполномоченному местным исполнительным и распорядительным органом, если такое товарищество не создано;

19.13. обеспечить выполнение требований, установленных законодательством, в том числе техническими нормативными правовыми актами, содержащими обязательные для соблюдения технические требования;

19.14. заключить с дольщиком дополнительное соглашение на выполнение (исключение выполнения) работ из определяемого Советом Министров Республики Беларусь состава работ на объекте долевого строительства при наличии соответствующего заявления дольщика

не позднее чем за шесть месяцев до даты ввода объекта долевого строительства в эксплуатацию, установленной в настоящем договоре, при условии, что срок его строительства составляет более шести месяцев.

Изменение и расторжение настоящего договора

20. Изменения в настоящий договор вносятся путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

21. В случаях, предусмотренных в подпункте 16.8 пункта 16 и подпункте 18.2 пункта 18 настоящего договора, стороны вправе по своей инициативе требовать досрочного расторжения настоящего договора.

Стороны извещают друг друга о расторжении настоящего договора за один месяц в письменной форме (заказным письмом с уведомлением). Сторонами подписывается акт о расторжении настоящего договора не позднее одного месяца со дня получения такого извещения. При наличии у дольщика обстоятельств, препятствующих в течение месяца подписанию акта о расторжении настоящего договора, подтвержденных соответствующими документами (листок нетрудоспособности, копия приказа о командировке, об отпуске и другое), этот акт подписывается по истечении указанных обстоятельств, но не позднее пяти календарных дней со дня их истечения. Настоящий договор считается расторгнутым после подписания сторонами данного акта.

В случае недостижения соглашения о досрочном расторжении настоящего договора по истечении пяти календарных дней со дня отказа другой стороны расторгнуть настоящий договор либо неполучения ответа с согласием (отказом) досрочно его расторгнуть в установленный в заказном письме срок, но не ранее 30 календарных дней с даты получения письма сторона вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, проинформировав об этом в письменном виде другую сторону в течение трех рабочих дней со дня принятия такого решения.

22. При досрочном расторжении настоящего договора, отказе сторон в одностороннем порядке от его исполнения застройщик обязан произвести возврат полученных от дольщика средств в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

23. Застройщик уведомляет о расторжении настоящего договора создания объекта долевого строительства, строящегося по направлению местного исполнительного и распорядительного органа с использованием государственной поддержки, местный исполнительный и распорядительный орган, выдавший дольщику направление для заключения договора.

24. Застройщик уведомляет о расторжении настоящего договора, заключенного на основании направления районного, городского (городов областного, районного подчинения) исполнительного комитета, местной администрации района в городе по ходатайству нанимателя государственного гражданского служащего, нанимателя государственного гражданского служащего и районный, городской (городов областного, районного подчинения) исполнительный комитет, местную администрацию района в городе, которые выдали направление для заключения договора, в течение пяти рабочих дней со дня его расторжения.

Ответственность сторон

25. В случае нарушения сроков исполнения обязательств по настоящему договору застройщик достраивает объект долевого строительства с выплатой сумм штрафных санкций дольщику, выполнившему в полном объеме свои договорные обязательства по своевременной уплате цены договора, не позднее двух месяцев после передачи объекта долевого строительства дольщику при превышении срока исполнения застройщиком обязательств по строительству объекта долевого строительства более шести месяцев в размерах 0,01 процента, 0,02 или 0,03 процента от суммы внесенных дольщиком платежей за каждый день просрочки, если больший размер санкций не определен законодательными актами или настоящим договором.

Данные меры ответственности не применяются к застройщику, в случае, если он допустил нарушение сроков исполнения обязательств по настоящему договору по причине нарушения дольщиком сроков внесения платежей в части льготных кредитов и одноразовых субсидий.

26. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежей дольщик уплачивает застройщику неустойку (пеню) в размере 0,02 процента (при необходимости внесения дольщиком платежей в соответствии с графиком платежей или по справкам застройщика) или 0,002 процента (если платежи должны вноситься дольщиком единовременно) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до дня погашения задолженности либо принятия решения о расторжении настоящего договора.

Данные меры ответственности не распространяются на дольщика в части несвоевременного перечисления государственной поддержки.

27. Дольщик при отказе от подписания акта приемки-передачи уплачивает застройщику пеню в размере 0,01 процента от суммы средств, внесенных им в счет уплаты цены договора, за каждый день просрочки подписания акта приемки-передачи.

28. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, разрешаются в судебном порядке.

Дополнительные положения

Заключительные положения

29. Настоящий договор вступает в силу с даты его регистрации в местном исполнительном и распорядительном органе и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

30. Все приложения, дополнения и изменения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

31. Приложениями к настоящему договору являются:

характеристика объекта долевого строительства (приложение 1);

акт приемки-передачи объекта долевого строительства (приложение 2);

расчет стоимости строительства объекта долевого строительства на основании сводного сметного расчета (приложение 3);

перечень затрат, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства (приложение 4);

график платежей при строительстве объекта долевого строительства (приложение 5).

32. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон.

33. Адреса и реквизиты сторон:

Застройщик

Дольщик

(наименование)

(фамилия, собственное имя,

Место нахождения _____

отчество (если таковое имеется),

Счет № _____

место жительства, данные документа,

в отделении банка _____

удостоверяющего личность гражданина, индивидуального

Код ОКПО _____

УНП _____

предпринимателя, наименование юридического лица, адрес)

(подпись)

(подпись)

Приложение 1

к типовому договору создания
объекта долевого строительства
(в редакции постановления
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266)

ХАРАКТЕРИСТИКА

объекта долевого строительства

№ _____

Объект долевого строительства _____

(жилое (нежилое) помещение

в многоквартирном, блокированном жилом доме, многоквартирный жилой дом,

иные объекты недвижимости)

строительная серия _____, расположенный в _____

(название населенного пункта)

по ул. _____ (микрорайон _____), № _____, корп. _____.

Наличие в доме:

технического этажа _____;

(да/нет)

лифтов _____;

(да/нет)

помещения для стоянки и хранения автомобилей и мотоциклов _____;

(да/нет)

погребов _____;

(да/нет)

кладовых _____;

(да/нет)

помещения для размещения штатных работников товарищества собственников _____;

(да/нет)

магазинов, других помещений _____.

(да/нет)

Нежилые помещения в многоквартирном, блокированном, многоквартирном жилом доме, полная или частичная стоимость строительства которых включена в цену договора:

кладовая _____ кв. метров;

погреб _____ кв. метров;

помещение для стоянки и хранения автомобилей и мотоциклов _____ кв. метров;

(отгороженное, открытое)

помещение для размещения штатных работников товарищества собственников _____ кв. метров.

Объекты недвижимости, включая элементы инженерной инфраструктуры, озеленения и благоустройства, полная или частичная стоимость строительства которых включена в цену договора:

внутриквартальные инженерные сети электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, канализации, связи, теле- и радиофикации _____;

объекты благоустройства и озеленения территории _____.

Объект долевого строительства общей площадью _____ кв. метров, в том числе жилой

_____ кв. метров, состоит из _____ комнат, подсобных помещений общей площадью

_____ кв. метров, из них кухня _____ кв. метров, ванная _____ кв. метров, туалет

_____ кв. метров, балкон (лоджия) _____ кв. метров.

Полы _____.

(паркет, линолеум, другое)

Стены _____.

(штукатурка, обои, окраска, другое)

Двери входные _____, внутренние _____.

Окна _____.

Потолки _____.

Санитарно-техническое оборудование _____.

Иное оборудование _____.

Объект долевого строительства передается:

с выполнением работ из определяемого Советом Министров Республики Беларусь состава работ, без выполнения которых жилые дома могут приниматься в эксплуатацию (дольщик отказывается от этих работ до начала их выполнения)

(перечень работ)

без выполнения работ из определяемого Советом Министров Республики Беларусь состава работ _____

(перечень работ)

с частичным выполнением работ из определяемого Советом Министров Республики Беларусь состава работ _____

(перечень работ)

Застройщик _____
(подпись)

Дольщик _____
(подпись)

Приложение 2
к типовому договору создания
объекта долевого строительства
(в редакции постановления
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266)

АКТ
приемки-передачи объекта долевого строительства*

_____ 20__ г.

(название населенного пункта)

(фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) гражданина,

индивидуального предпринимателя, наименование юридического лица,

данные документа, удостоверяющего личность гражданина)

с одной стороны, именуемый в дальнейшем дольщик,
и _____

(наименование юридического лица)

зарегистрированный в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей _____ 20__ г. № _____, расположенный по адресу: _____

именуемый в дальнейшем застройщик, в лице _____

(должность,

фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется)

действующего на основании _____,

(документ, подтверждающий полномочия)

с другой стороны, составили настоящий акт о том, что в жилом доме по адресу: _____, введенном в эксплуатацию _____ 20__ г.:

1. Застройщик передал дольщику объект долевого строительства, расположенный на _____ этаже, состоящий из _____ комнат, общей площадью _____ кв. метров, стоимостью _____ тыс. рублей,

(цифрами и прописью)

с выполнением работ из определяемого Советом Министров Республики Беларусь состава работ, без выполнения которых жилые дома могут приниматься в эксплуатацию, без их выполнения, с частичным выполнением (нужное подчеркнуть).

2. Застройщик передал дольщику полный комплект ключей, обеспечивающих доступ на объект долевого строительства. Застройщик гарантирует, что других ключей к входным дверям в переданные дольщику помещения ни у самого застройщика, ни у известных ему третьих лиц не имеется.

3. Дольщик принял:

объект долевого строительства и переданный ему комплект ключей;

технические паспорта на приборы учета воды № _____;

технический паспорт на прибор учета расхода газа № _____;

технический паспорт на прибор учета тепловой энергии № _____.

4. Замечания дольщика по состоянию объекта долевого строительства при его приемке-передаче согласно приложению застройщик обязуется устранить до _____.

Застройщик _____

(подпись)

Дольщик _____

(подпись)

* Заполняется после окончания строительства.

Приложение

к акту приемки-передачи
объекта долевого строительства
(в редакции постановления
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266)

ПЕРЕЧЕНЬ

замечаний дольщика по состоянию объекта долевого строительства при его приемке-передаче

от _____ 20____ г.

Замечания по объекту долевого строительства, расположенному

(название населенного пункта, строительный или почтовый адрес)

и построенному (созданному) _____

(наименование застройщика)

(зарегистрирован в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей _____ 20____ г. № _____, расположен по адресу: _____), который передается дольщику

(фамилия, собственное имя, отчество (если таковое

имеется) гражданина, данные документа, удостоверяющего личность гражданина,

индивидуального предпринимателя, наименование юридического лица)

1. _____.
2. _____.
3. _____.
4. _____.

Застройщик обязуется устранить перечисленные замечания за свой счет до _____ 20____ г.

Застройщик _____
(подпись)

Дольщик _____
(подпись)

Приложение 3
к типовому договору создания
объекта долевого строительства
(в редакции постановления
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266)

РАСЧЕТ

стоимости строительства объекта долевого строительства

на основании сводного сметного расчета № _____ в жилом доме № _____

по ул. _____ (микрорайон _____)

в _____,

(населенный пункт)

серия дома _____, дата начала строительства _____, дата ввода дома в эксплуатацию _____

Этаж, количество комнат, иные характеристики объекта долевого строительства	Стоимость строительства 1 кв. метра общей площади на дату		Общая площадь объекта долевого строительства проектная, кв. метров	Доплаты в зависимости от характеристики объекта долевого строительства (этаж, другое), рублей	Цена договора (цена объекта долевого строительства) на дату	
	заключения договора, рублей	ввода дома в эксплуатацию, рублей			заключения договора (данные графы 2 умножить на данные графы 4), рублей	приемки дома в эксплуатацию (данные графы 3 умножить на данные графы 4 плюс данные графы 5), рублей
1	2	3	4	5	6	7

Расчет составил _____

Застройщик _____

(подпись)

С расчетом ознакомлен _____

(подпись дольщика)

Приложение 4

к типовому договору создания объекта долевого строительства (в редакции постановления Совета Министров Республики Беларусь 15.05.2025 № 266)

ПЕРЕЧЕНЬ

затрат, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства

(рублей)

Наименование затрат	Сумма затрат
---------------------	--------------

Затраты на оказание услуг, производимые застройщиком для обеспечения строительства (эксплуатации) (кроме затрат, связанных с выполнением функций, предусмотренных сметной документацией (сметой): изготовление технического паспорта дома, эксплуатация объекта долевого строительства до его

данные застройщика

передачи долищику по акту приемки-передачи, государственная регистрация недвижимого имущества	
Затраты, связанные с оплатой процентов за пользование банковскими кредитами, полученными застройщиком на выполнение проектных и изыскательских работ	в соответствии с банковским законодательством
Компенсация местному бюджету стоимости жилых помещений для переселения граждан из жилых домов, подлежащих сносу в связи с предоставлением земельных участков под жилищное строительство	в соответствии с законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности
Возмещение затрат на строительство, в том числе разработку проектной документации, объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры к земельному участку, предоставленному под жилищное строительство, в случае финансирования строительства таких объектов за счет средств бюджета	»
Затраты на строительство, в том числе разработку проектной документации, объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры к строящемуся жилому дому по отдельной проектной документации в случае финансирования строительства таких объектов за счет средств застройщика без привлечения средств бюджета	»
Стоимость услуг застройщика по организации создания объекта долевого строительства с привлечением средств дольщиков	расчетным путем по нормам затрат труда на осуществление функций заказчика, застройщика по организации и обеспечению строительства объектов, установленным Министерством архитектуры и строительства
Оценка незавершенного строительства	в соответствии с законодательством об оценочной деятельности

Застройщик _____
(подпись)

Долищик _____
(подпись)

Примечания:

1. Данные затраты относятся на стоимость строительства в случае, если они произведены и не входят в сводный сметный расчет согласно законодательству о ценообразовании в строительстве, в том числе законодательству в области оказания государственной поддержки гражданам, участвующим в строительстве жилья.
2. Неустойка (пеня) за неисполнение договорных обязательств сторонами не относится на стоимость строительства.

Приложение 5
к типовому договору создания
объекта долевого строительства
(в редакции постановления
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266)

ГРАФИК

платежей при строительстве объекта долевого строительства № _____ в жилом доме № _____ по ул. _____ (микрорайон _____)
в _____
(населенный пункт)

Срок внесения платежей		Размер платежей, тыс. рублей		Примечание
год	месяц	на строительство объекта долевого строительства	на оплату затрат, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства	

Очередные платежи на строительство объекта долевого строительства, оплату затрат, не включенных в сводный сметный расчет, но относимых на стоимость строительства, вносятся на специальный счет застройщика № _____
в _____
(наименование банка)

На строительство объекта долевого строительства с использованием льготных кредитов данные платежи вносятся на специальный счет застройщика № _____
в _____
(наименование банка)

Платежи вносятся до _____-го числа месяца, следующего за месяцем выдачи застройщиком дольщику документа для оплаты цены договора (цены объекта долевого строительства).

Застройщик _____ Дольщик _____
(подпись) (подпись)

УТВЕРЖДЕНО

Постановление
Совета Министров
Республики Беларусь
07.08.2019 № 517
(в редакции постановления
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266)

СОСТАВ

Межведомственного совета по вопросам архитектуры, градостроительства и строительства

Заместитель Премьер-министра Республики Беларусь, курирующий вопросы развития строительного комплекса (председатель Межведомственного совета)

Министр архитектуры и строительства (заместитель председателя Межведомственного совета)

Заместитель начальника главного управления архитектуры, градостроительства, проектной, научно-технической, инновационной политики и цифровой трансформации Министерства архитектуры и строительства (секретарь Межведомственного совета)

Первый заместитель Министра природных ресурсов и охраны окружающей среды

Первый заместитель Министра транспорта и коммуникаций

Заместитель Министра архитектуры и строительства*

Заместитель Министра жилищно-коммунального хозяйства*

Заместитель Министра здравоохранения – Главный государственный санитарный врач Республики Беларусь

Заместитель Министра по чрезвычайным ситуациям*

Заместитель Министра энергетики*

Заместитель Председателя Государственного комитета по стандартизации

Директор Департамента контроля и надзора за строительством Государственного комитета по стандартизации

Начальник Департамента охраны Министерства внутренних дел

Первый заместитель начальника Департамента по надзору за безопасным ведением работ в промышленности Министерства по чрезвычайным ситуациям

Заместитель начальника Департамента по ядерной и радиационной безопасности Министерства по чрезвычайным ситуациям

Начальник главного управления надзора и профилактики Министерства по чрезвычайным ситуациям

Генеральный директор республиканского унитарного предприятия «Главгосстройэкспертиза»

Генеральный директор республиканского унитарного предприятия «СТРОЙТЕХНОРМ»

Директор республиканского унитарного предприятия «Республиканский научно-технический центр по ценообразованию в строительстве»

* Уполномоченный руководителем соответствующего государственного органа.

УТВЕРЖДЕНО

Постановление
Совета Министров
Республики Беларусь
17.09.2021 № 537

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке выдачи решения о разрешении проведения проектных и изыскательских работ, строительства объектов Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень», установки зарядных станций, расположенных на его территории

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящим Положением, разработанным на основании Указа Президента Республики Беларусь от 12 мая 2017 г. № 166 «О совершенствовании специального правового режима Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень», устанавливается порядок выдачи заказчикам, застройщикам, инженеру (инженерной организации) при заключении договора на оказание инженерных услуг по комплексному управлению строительной деятельностью (далее, если не указано иное, – заявитель) решения о разрешении проведения проектных и изыскательских работ, строительства объектов Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень», установки зарядных станций, расположенных на его территории, в том числе архитектурно-планировочного задания (далее, если не указано иное, – разрешительная документация на строительство).

Разработка проектной документации, возведение, реконструкция, снос объектов, ремонтно-реставрационные работы осуществляются на основании разрешительной документации на строительство, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящего Положения.

Для получения разрешительной документации на установку зарядных станций выполняются проектные и изыскательские работы по размещению и присоединению к электрической сети оборудования, предназначенного для зарядки электромобильного транспорта, строительно-монтажные работы, предусмотренные проектной документацией.

2. Для целей настоящего Положения используются термины в значениях, определенных статьей 1 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, Указом Президента Республики Беларусь от 12 мая 2017 г. № 166.

3. Действие настоящего Положения не распространяется на случаи, установленные пунктом 2 статьи 66 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, а также не распространяется на:

выполнение работ по размещению объектов, не являющихся капитальным строением (зданием, сооружением), изолированным помещением или их частями, в том числе по размещению нестационарных торговых объектов, нестационарных объектов общественного питания, временных зданий и сооружений, необходимых для производства строительно-монтажных работ, а также для обслуживания работников строительства в пределах строительной площадки, отведенной под строительство;

снос объектов, выполняемый в рамках освобождения строительной площадки, при возведении, реконструкции объекта строительства;

выполнение работ, отнесенных к работам по текущему ремонту и (или) содержанию автомобильных дорог, улиц населенных пунктов;

выполнение работ по установке (демонтажу) ограждений, шлагбаумов, малых архитектурных форм (беседки, велопарковки, оборудование для спортивных и детских площадок, скамейки, урны для мусора и другое); устройству (переустройству) пешеходных связей (тротуары, лестницы, пешеходные и велосипедные дорожки и другое) общей площадью до 50 метров квадратных, площадок для размещения контейнеров для сбора отходов; озеленению территории (высадка древесно-кустарниковой растительности, цветников, газонов, иного травяного покрова) при условии информирования государственного учреждения «Администрация Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень» (далее – администрация парка);

выполнение работ по установке технических средств противопожарной защиты, систем видеонаблюдения, кондиционирования в случае отсутствия необходимости в выполнении строительно-монтажных работ.

4. Разрешительная документация на строительство включает:

4.1. при возведении, реконструкции, ремонтно-реставрационных работах:

решение администрации парка о разрешении проведения проектных и изыскательских работ, строительства объектов индустриального парка;

архитектурно-планировочное задание;

технические условия на инженерно-техническое обеспечение объекта (далее – технические условия);

технические требования;

4.2. при установке зарядных станций:

решение администрации парка о разрешении проведения проектных и изыскательских работ, строительства объектов Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень», установки зарядных станций, расположенных на его территории;

схему размещения согласно приложению 1;

технические условия;

технические требования;

4.3. при сносе объектов индустриального парка:

неиспользуемых объектов индустриального парка:

решение администрации парка о разрешении сноса объектов индустриального парка;

согласование администрацией парка порядка, способа сноса неиспользуемых объектов индустриального парка, порядка обращения с материалами и отходами, образующимися при сносе неиспользуемых объектов индустриального парка, и порядка восстановления плодородия нарушенных земель и вовлечения их в хозяйственный оборот;

иных объектов индустриального парка – решение администрации парка о разрешении проведения проектных и изыскательских работ на снос объектов индустриального парка, включающее информацию об отключении объектов индустриального парка от инженерной инфраструктуры.

5. Технические требования подготавливаются и выдаются организациями, указанными в перечне организаций, подготавливающих и выдающих технические требования, согласно приложению 2.

Перечень организаций, подготавливающих и выдающих технические требования и (или) технические условия по конкретному объекту индустриального парка, а также наименование этого объекта определяются заказчиком совместно с проектной организацией исходя из назначения этого объекта и условий его строительства.

6. Подготовка разрешительной документации на строительство объектов индустриального парка, установку зарядных станций выполняется:

администрацией парка в части подготовки и выдачи решения о разрешении проведения проектных и изыскательских работ, строительства объектов Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий Камень», установки зарядных станций, расположенных на его территории, о выдаче решения о внесении изменений в разрешительную документацию, а также подготовки, утверждения и выдачи архитектурно-планировочного задания, схемы размещения объектов индустриального парка;

Китайско-Белорусским совместным закрытым акционерным обществом «Компания по развитию индустриального парка» (далее – совместная компания) в части подготовки и выдачи, получения и выдачи технических условий, получения и выдачи технических требований по обращениям заявителей, а также по поручению администрации парка;

организациями, уполномоченными на подготовку и выдачу технических условий и технических требований, в части подготовки и выдачи соответствующих технических условий и технических требований.

В отношении объектов индустриального парка, работы по которым финансируются за счет средств республиканского и (или) местного бюджетов, администрация парка обращается за подготовкой разрешительной документации на строительство, за исключением документов, указанных в абзаце втором части первой настоящего пункта, в коммунальное унитарное предприятие «Управление капитального строительства Миноблисполкома» или коммунальное дочернее унитарное предприятие «Управление капитального строительства Смолевичского района» (за исключением технических условий на инженерно-техническое обеспечение объектов индустриального парка и технических требований), которые осуществляют подготовку и выдачу соответствующей разрешительной документации на строительство в порядке, аналогичном порядку, предусмотренному настоящим Положением для совместной компании.

Разрешительная документация на строительство объекта индустриального парка действует до приемки этого объекта в эксплуатацию (за исключением сноса) либо истечения сроков, установленных в разрешительной документации на его строительство.

В решении администрации парка о разрешении проведения проектных и изыскательских работ, строительства объектов индустриального парка указываются номер и дата утверждения архитектурно-планировочного задания.

7. В архитектурно-планировочном задании не устанавливаются требования к конструктивным решениям, внутренней планировке, отделке, оснащению и оборудованию объекта строительства индустриального парка, иные требования и условия, ограничивающие права заказчика и разработчика проектной документации, не соответствующие требованиям нормативных правовых актов, в том числе обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов, утвержденного градостроительного проекта и (или) не обоснованные необходимостью сохранения характера сложившейся застройки территории индустриального парка, охраны окружающей среды и историко-культурных ценностей, обеспечения общественной безопасности, обороны и гражданской обороны.

Архитектурно-планировочное задание оформляется по форме согласно приложению 3.

8. В случае необходимости отступления от требований разрешительной документации на строительство объектов индустриального парка, установку зарядных станций заявитель обращается в администрацию парка с заявлением о внесении изменения в решение о разрешении проведения проектных и изыскательских работ, строительства объектов Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень», установки зарядных станций, расположенных на его территории.

К заявлению прилагаются:

декларация о намерениях строительства объекта индустриального парка (далее – декларация о намерениях) по форме согласно приложению 4;

сопоставительная таблица изменения основных проектных решений;

сопоставительная таблица изменений технико-экономических показателей.

По результатам рассмотрения заявления администрация парка принимает решение:

о внесении изменений в разрешительную документацию на строительство объектов индустриального парка, установку зарядных станций;

об отказе во внесении изменений в разрешительную документацию на строительство объектов индустриального парка, установку зарядных станций в случае, если внесение изменений в разрешительную документацию ведет к нарушению требований нормативных правовых актов.

Изменения в разрешительную документацию в случае смены заказчика или его наименования, изменения адреса зарегистрированного объекта индустриального парка недвижимого имущества, изменения наименования объекта индустриального парка вносятся решением администрации парка по письменному заявлению.

К заявлению прилагаются следующие документы:

схема предоставляемого земельного участка в случае разработки проектной документации на возведение объекта индустриального парка при отсутствии правоустанавливающих документов на земельный участок (в случае изменения границ земельного участка или смены заказчика). При этом схема должна быть заверена подписью ответственного лица и печатью совместной компании;

копия договора купли-продажи объекта недвижимого имущества индустриального парка либо иного договора (организационно-распорядительного документа, на основании которого произошла смена заказчика) в случае смены заказчика;

справка об изменении адреса (в случае изменения адреса объекта индустриального парка).

В заявлении указываются основания для внесения изменений, дата и номер решения, которым ранее была выдана разрешительная документация на строительство объектов индустриального парка, установку зарядных станций.

Администрация парка самостоятельно запрашивает выписку из регистрационной книги о правах, ограничениях (обременениях) прав на объект недвижимого имущества посредством общегосударственной автоматизированной информационной системы из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в форме информационного сообщения.

ГЛАВА 2

ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ И ВЫДАЧИ РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

9. При разработке проектной документации на возведение, реконструкцию, ремонтно-реставрационные работы на объектах индустриального парка, установке зарядных станций заявитель для получения разрешительной документации на строительство обращается в администрацию парка с заявлением, в котором указывается характеристика этого объекта, включающая его функциональное назначение.

К заявлению прилагаются:

схема предоставляемого земельного участка в случае разработки проектной документации на возведение объекта индустриального парка, установку зарядной станции при отсутствии правоустанавливающих документов на земельный участок. При этом схема должна быть заверена подписью ответственного лица и печатью совместной компании;

декларация о намерениях;

согласие собственника (собственников) на строительство объекта индустриального парка в случае, если с заявлением о проведении реконструкции, ремонтно-реставрационных работ обращается не собственник объекта индустриального парка;

согласие залогодержателя в случае нахождения земельного участка, капитального строения (здания, сооружения), его части в залоге;

согласие землепользователя(ей) на строительство объекта индустриального парка (при разработке проектной документации на возведение, реконструкцию объекта индустриального парка);

согласие собственника(ов) капитального строения (здания, сооружения), его части, землепользователя(ей) на установку зарядной станции.

Администрация парка самостоятельно запрашивает:

выписку из регистрационной книги о правах, ограничениях (обременениях) прав на объект недвижимого имущества посредством общегосударственной автоматизированной информационной системы из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в форме информационного сообщения;

информацию о государственной регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя (заявителя).

Администрация парка при принятии решения о разрешении проектных и изыскательских работ, строительстве объектов индустриального парка (за исключением объектов индустриального парка инженерной и транспортной инфраструктуры) вправе истребовать эскиз объекта индустриального парка (визуализация в виде трехмерного изображения экстерьера с привязкой к местности).

10. Администрация парка в течение 5 рабочих дней со дня получения соответствующего заявления:

рассматривает его и при отсутствии оснований для отказа принимает решение о разрешении проведения проектных и изыскательских работ, строительства объектов индустриального парка;

подготавливает, утверждает и выдает архитектурно-планировочное задание, схему размещения объекта индустриального парка (при установке зарядной станции), в которой

указываются сведения об адресе (местонахождении) земельного участка, улично-дорожной сети района застройки, красных линиях улиц и дорог, объектах инженерной и транспортной инфраструктуры индустриального парка;

порукает совместной компании подготовку и выдачу, а также получение и выдачу технических условий, получение и выдачу технических требований в случае, если заявитель в декларации о намерениях предоставил ходатайство поручить совместной компании осуществить получение и выдачу технических условий и (или) технических требований для заявителя.

11. Заявитель вправе самостоятельно обратиться за получением технических условий и технических требований в организации, уполномоченные на предоставление и выдачу соответствующих технических условий и технических требований.

Заявитель вправе самостоятельно обратиться в совместную компанию за получением и выдачей технических условий и (или) технических требований.

В случае, если совместная компания получила поручение администрации парка или обращение заявителя о получении и выдаче технических условий и (или) технических требований, получение и выдача указанных документов осуществляются на основании договора, заключаемого между совместной компанией и заявителем.

При получении и выдаче технических условий и (или) технических требований совместная компания направляет запросы о предоставлении технических условий и (или) технических требований в организации в соответствии с перечнем организаций, подготавливающих и выдающих технические условия и (или) технические требования, указанным в декларации о намерениях.

Организации, которые получили обращение заявителя или совместной компании о подготовке и выдаче технических условий и (или) технических требований, осуществляют подготовку и выдачу соответствующих документов на безвозмездной основе в течение 3 рабочих дней со дня поступления соответствующего обращения с приложенной к нему декларацией о намерениях.

В случае, если балансодержателем объектов инженерной и транспортной инфраструктуры индустриального парка является совместная компания, подготовка и выдача технических условий осуществляются ею в соответствии с частью пятой настоящего пункта.

ГЛАВА 3

ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ И ВЫДАЧИ РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ПРИ СНОСЕ ОБЪЕКТОВ ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА

12. При сносе неиспользуемого объекта и иного объекта индустриального парка заявитель для получения разрешительной документации на строительство этого объекта обращается в администрацию парка с заявлением, в котором указываются адрес (местонахождение) этого объекта, информация о подключении этого объекта к инженерным сетям, порядок и способ сноса этого объекта, порядок обращения с материалами и отходами, образующимися при сносе этого объекта, и порядок восстановления плодородия нарушенных земель и вовлечения их в хозяйственный оборот, а также ходатайство о поручении совместной компании осуществить получение и выдачу технических условий на отключение этого объекта от инженерных сетей для заявителя в случае необходимости получения таких

технических условий и если заявитель не намерен обратиться за их получением самостоятельно.

К заявлению прилагаются следующие документы:

обзорная схема размещения объекта индустриального парка, в которой указываются адрес (местонахождение) земельного участка и объекты недвижимого имущества индустриального парка;

согласие собственника(ов) объекта индустриального парка, подлежащего сносу, в случае, если с заявлением обращается не собственник этого объекта;

согласие залогодержателя в случае нахождения объекта индустриального парка в залоге;

согласие землепользователя(ей) (при наличии).

Администрация парка самостоятельно запрашивает:

выписку из регистрационной книги о правах, ограничениях (обременениях) прав на объект недвижимого имущества посредством общегосударственной автоматизированной информационной системы из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в форме информационного сообщения;

информацию о государственной регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя (заявителя).

13. Администрация парка в течение 5 рабочих дней со дня получения заявления в порядке, предусмотренном пунктом 14 настоящего Положения, рассматривает его и при отсутствии оснований для отказа поручает совместной компании подготовить (получить) информацию об отключении объекта индустриального парка от инженерной и транспортной инфраструктуры в порядке, аналогичном порядку получения и выдачи технических условий и (или) технических требований, предусмотренному пунктом 11 настоящего Положения.

Решение о разрешении проведения проектных и изыскательских работ сноса объекта индустриального парка, включающего информацию об отключении этого объекта от инженерной и транспортной инфраструктуры, принимается администрацией парка в течение 5 рабочих дней со дня получения информации об отключении этого объекта от инженерной и транспортной инфраструктуры.

14. При отсутствии оснований для отказа администрация парка в течение 15 календарных дней со дня получения от заявителя заявления принимает решение о разрешении проведения проектных и изыскательских работ на снос неиспользуемых объектов индустриального парка с определением в таком решении необходимости разработки проектной документации, выдает согласование порядка и способа сноса неиспользуемых объектов индустриального парка, порядка обращения с материалами и отходами, образующимися при сносе неиспользуемых объектов индустриального парка, порядка восстановления плодородия нарушенных земель и вовлечения их в хозяйственный оборот, а в случае необходимости отключения объекта индустриального парка от инженерных сетей также поручает совместной компании подготовку и выдачу или получение и выдачу информации об отключении объектов индустриального парка от инженерной и транспортной инфраструктуры, если заявитель в заявлении выразил ходатайство о поручении совместной компании осуществить сбор указанной информации. Совместная компания осуществляет сбор информации об отключении объектов индустриального парка от инженерной и транспортной инфраструктуры в порядке, аналогичном порядку, предусмотренному пунктом 11 настоящего Положения.

Приложение 1
к Положению о порядке выдачи решения
о разрешении проведения проектных
и изыскательских работ, строительства
объектов Китайско-Белорусского
индустриального парка «Великий камень»,
установки зарядных станций,
расположенных на его территории
(в редакции постановления
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266)

Форма

УТВЕРЖДЕНО

Приказ главы государственного
учреждения «Администрация
Китайско-Белорусского индустриального
парка «Великий камень»

_____ 20__ г.

СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА

от _____ 20__ г. № _____

Наименование объекта строительства

Место размещения застраиваемого (осваиваемого) земельного участка

Сведения о градостроительных регламентах:	Выкопировка из градостроительной документации

	Схему составил		
		(подпись)	(инициалы, фамилия)

Приложение 2

к Положению о порядке выдачи решения
о разрешении проведения проектных
и изыскательских работ, строительства
объектов Китайско-Белорусского
индустриального парка «Великий камень»,
установки зарядных станций,
расположенных на его территории
(в редакции постановления
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266)

ПЕРЕЧЕНЬ

организаций, подготавливающих и выдающих технические требования

1. Государственное учреждение образования «Республиканский центр государственной экологической экспертизы и повышения квалификации руководящих работников и специалистов» Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды.

2. Уполномоченные государственные органы и учреждения, осуществляющие государственный санитарный надзор (на объекты по перечню, утверждаемому Министерством здравоохранения).

3. Государственная автомобильная инспекция Министерства внутренних дел (при строительстве дорог, технических средств организации дорожного движения, дорожных сооружений, железнодорожных переездов, подвесных контактных сетей городского электрического транспорта и трамвайных путей).

4. Органы государственного надзора за деятельностью по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций и гражданской обороны (на объекты по перечню, утверждаемому Министерством по чрезвычайным ситуациям).

5. Министерство обороны (в части наличия или отсутствия ограничений на строительство).

6. Департамент по авиации Министерства транспорта и коммуникаций.

7. Государственное учреждение «Республиканский центр по гидрометеорологии, контролю радиоактивного загрязнения и мониторингу окружающей среды» (в случае строительства в охранных зонах вокруг стационарных пунктов наблюдений государственной сети гидрометеорологических наблюдений).

8. Владелец республиканской автомобильной дороги (в случае прокладки (переустройства) инженерных коммуникаций на полосе отвода, придорожной полосе

(контролируемой зоне) республиканских автомобильных дорог, а также по искусственным сооружениям на этих полосах, в случае размещения объекта придорожного сервиса (или его части) в придорожной полосе (контролируемой зоне) республиканской автомобильной дороги, а также в местах пересечения республиканских и местных автомобильных дорог на расстоянии 100 метров в обе стороны от оси республиканской автомобильной дороги).

9. Владелец местной автомобильной дороги (в случае прокладки (переустройства) инженерных коммуникаций на полосе отвода, придорожной полосе (контролируемой зоне) местных автомобильных дорог, а также по искусственным сооружениям на этих полосах, в случае размещения объекта придорожного сервиса на местных автомобильных дорогах (кроме мест пересечения республиканских и местных автомобильных дорог) на расстоянии 100 метров в обе стороны от оси местной автомобильной дороги общего пользования).

10. Государственное объединение «Белорусская железная дорога» (в случае прокладки коммуникаций, возведения зданий, сооружений и устройств, непосредственно предназначенных для обеспечения перевозочного процесса на железнодорожном транспорте общего и необщего пользования, в случае прокладки, переустройства инженерных коммуникаций на полосе отвода железной дороги, а также по искусственным сооружениям на этой полосе).

11. Районные, городские (кроме городов районного подчинения) ветеринарные станции (при строительстве животноводческих объектов).

12. Органы государственного энергетического надзора (при строительстве объектов, им подконтрольных).

Приложение 3

к Положению о порядке выдачи решения
о разрешении проведения проектных
и изыскательских работ, строительства
объектов Китайско-Белорусского
индустриального парка «Великий камень»,
установки зарядных станций,
расположенных на его территории
(в редакции постановления
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266)

Форма

УТВЕРЖДЕНО

Приказ главы государственного
учреждения «Администрация
Китайско-Белорусского индустриального

парка «Великий камень»
_____ 20__ г.

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ ЗАДАНИЕ*

Наименование объекта _____

Заказчик (застройщик) _____

Общие требования к технико-экономическим показателям объекта (площадь застройки, вместимость, пропускная способность, число этажей и иное) _____

Функциональное назначение объекта _____

Вид проектной документации (проект, рекомендованный для повторного применения, типовой, индивидуально разрабатываемый) _____

Необходимость разработки вариантов проектных решений и проведения архитектурных творческих конкурсов _____

1. Требования к использованию земельного участка:

1.1. месторасположение, рельеф, размеры, площадь и иное _____

1.2. наличие на прилегающей территории объектов историко-культурных ценностей, производственных предприятий, железных и автомобильных дорог, магистральных нефте- и газопроводов, аэродромов, водоохранных зон и прибрежных полос, границ озелененных территорий общего пользования, санитарно-защитных зон, охранных зон и иного _____

1.3. наличие на земельном участке объектов, подлежащих сносу или выносу _____

1.4. наличие на земельном участке зеленых насаждений – действия по их сохранению и (или) удалению (пересадке) с осуществлением компенсационных мероприятий _____

2. Требования к застройке:

2.1. требования к разработке генерального плана объекта _____

2.2. градостроительный документ, дата утверждения, регламент(ы) и ограничения, в нем установленные _____

2.3. обеспечение доступной среды, адаптированной к ограниченным возможностям физически ослабленных лиц, в объеме, предусмотренном действующим законодательством, _____

в том числе техническими нормативными правовыми актами, обязательными для соблюдения

3. Требования к выполнению изыскательских работ, исполнительной съемке инженерных коммуникаций объекта _____

4. Требования к архитектурно-пространственным характеристикам объекта (высотная доминанта, геометрический вид: объемный, плоскостной, линейный и иные требования) _____

5. Требования к архитектурно-художественному оформлению объекта:

5.1. цветовое решение фасада _____;

5.2. размещение государственной символики, архитектурной (монументальной) живописи (муралов, фресок, витражей, мозаики), памятных знаков, мемориальных досок и иного _____;

5.3. декоративная подсветка (освещение), в том числе праздничная иллюминация (обеспечение возможности ее подключения) _____

6. Требования к благоустройству застраиваемого земельного участка:

6.1. подъездные пути (улицы, дороги) _____;

6.2. проезды, тротуары _____;

6.3. ограждения _____;

6.4. озеленение _____;

6.5. малые архитектурные формы _____

7. Требования к разработке проектов наружной рекламы _____

Приложение: схема размещения объекта строительства согласно приложению 1.

Архитектурно-планировочное
задание составил

Архитектурно-планировочное
задание получил

(подпись)

(инициалы, фамилия)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

_____ 20__ г.

_____ 20__ г.

* В случае выдачи нового архитектурно-планировочного задания взамен предыдущего на титульном листе проставляется отметка «взамен ранее выданного» с указанием даты и регистрационного номера утратившего силу архитектурно-планировочного задания.

Приложение 4

к Положению о порядке выдачи решения
о разрешении проведения проектных
и изыскательских работ, строительства
объектов Китайско-Белорусского
индустриального парка «Великий камень»,
установки зарядных станций,
расположенных на его территории
(в редакции постановления
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266)

Форма

ДЕКЛАРАЦИЯ
о намерениях строительства объекта индустриального парка

(наименование объекта)

1. Заказчик (адрес и реквизиты) _____.

2. Адрес (местонахождение) намечаемого к строительству объекта (с указанием
возможных вариантов размещения) _____.

3. Технические и технологические данные объекта:
сведения о функциональном назначении объекта (жилое, общественное,
производственное и другие) _____;

предполагаемый объем производства промышленной продукции (оказания услуг)
в стоимостном выражении в целом и по основным видам в натуральном выражении

_____;

предполагаемая в зданиях и сооружениях общая площадь _____ кв. метров, общая площадь квартир _____ кв. метров, количество квартир _____ шт., количество _____ этажей, количество _____ секций и другое;

планируемые сроки строительства и ввода объекта в эксплуатацию _____

4. Примерная численность рабочих и служащих, источники удовлетворения потребности в рабочей силе _____

5. Сведения об инженерных нагрузках объекта при возведении, реконструкции и реставрации, содержащие расчетные показатели нагрузок инженерного оборудования, согласно приложению.

6. Потребность в земельных ресурсах (с соответствующим обоснованием примерного размера земельного участка и сроков его использования) _____

7. Возможное влияние объекта строительства на окружающую среду:

виды воздействия на компоненты природной среды (типы нарушений, наименование и количество ингредиентов-загрязнителей) _____;

возможность аварийных ситуаций (вероятность, масштаб, продолжительность воздействия) _____

8. Объемы и источники финансирования намечаемой деятельности (учредители, участвующие пайщики, финансовые институты, коммерческие банки, кредиты) _____

9. Информация об имеющихся земельных сервитутах и сведения, обусловленные изменением существующих проектных решений (при реконструкции, реставрации, модернизации и ремонте существующих объектов) _____

10. Площадь участка _____ га, из них зеленая зона _____ га, площадь в твердом покрытии _____ га, площадь застройки _____ га.

11. Поручить (не поручить) совместной компании осуществить получение и выдачу технических условий и (или) технических требований _____

12. Перечень организаций, выдающих технические условия и (или) технические требования _____

_____ 20__ г.

(инициалы, фамилия, подпись)

Приложение
к декларации о намерениях
строительства объекта
индустриального парка
(в редакции постановления
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266)

Форма

СВЕДЕНИЯ
об инженерных нагрузках объекта при возведении, реконструкции и реставрации,
содержащие расчетные показатели нагрузок инженерного оборудования

Водоснабжение			
Наименование	Единицы измерения, куб. м/сут., куб. м/ч, л/с	Существующая потребность	Дополнительная (проектная) потребность
Общая потребность в воде			
Хозяйственно-питьевые нужды			
Технологические нужды			
Качественный состав воды для технологических нужд			
Расход на пожаротушение			

Хозяйственно-бытовая канализация			
Наименование	Единицы измерения, куб. м/сут., куб. м/ч, л/с	Существующая потребность	Дополнительная (проектная) потребность
Общее количество сточных вод			
Количество хозяйственно-бытовых сточных вод			
Количество технологических сточных вод			

Дождевая канализация

Наименование	Единицы измерения, куб. м/сут., куб. м/ч, л/с	Существующее количество	Проектное количество
--------------	---	-------------------------	----------------------

Общее количество сточных вод

Особые условия: _____

Качественный состав сточных вод

Наименование	Единица измерения, мг/л	Существующие показатели	Проектные показатели
--------------	----------------------------	----------------------------	-------------------------

Поверхностные сточные воды

Водородный показатель (рН)

Взвешенные вещества

Нефтепродукты

Специфические загрязняющие вещества
в составе поверхностных сточных вод,
отводимых с территории

Хозяйственно-бытовые и производственные сточные воды

Водородный показатель (рН)

Биохимическое потребление кислорода (БПК₅)

Взвешенные вещества

Химическое потребление кислорода,
бихроматная окисляемость (ХПК_{Cr})

Температура

Фосфор общий

Азот общий

Аммоний-ион

Нефтепродукты

Минерализация

Сульфат-ион

Хлорид-ион

СПАВ анионоактивные

Специфические загрязняющие вещества

Особые условия: _____

Электроснабжение

1. Сведения об объекте электроснабжения, электроустановки которого присоединены (подлежат присоединению) к электрическим сетям:

1.1. предельная величина испрашиваемой мощности (расчетная мощность) и (или) разрешенная к использованию мощность на границе балансовой принадлежности электрических сетей _____ кВт;

1.2. распределение предельной величины испрашиваемой мощности (расчетной мощности) по категориям по надежности электроснабжения:

Категория по надежности электроснабжения	Всего, кВт	Существующая, кВт	Дополнительная (проектная), кВт
Особая группа			
I			
II			
III			

1.3. номинальное напряжение подключаемых (подключенных) электроустановок объекта электроснабжения или подключаемой (подключенной) электроустановки в границах объекта электроснабжения _____ кВ;

1.4. этапы присоединения к электрической сети очереди строительства, пусковых комплексов объекта электроснабжения с указанием расчетных предельных величин мощности, категорий по надежности электроснабжения по каждой очереди строительства, пусковому комплексу:

Этап/очередь строительства	Планируемый срок завершения проектирования (месяц, год)	Срок ввода в эксплуатацию (месяц, год)	Предельная величина испрашиваемой мощности (расчетная мощность), кВт	Категория по надежности электроснабжения

1.5. специальные требования к качеству электрической энергии, допустимым перерывам в электроснабжении, обусловленные технологическим процессом использования электрической энергии на объекте электроснабжения: _____.

2. Сведения об электроустановках строительной площадки:

Наименование электроприемника	Установленная мощность, кВт	Точка подключения

нормативный срок строительства объекта, включая проведение пусконаладочных работ, _____ месяцев;
нормативный срок проведения пусконаладочных работ _____ месяцев.

Газоснабжение

Наименование	Единица измерения, куб. м/ч	Существующий расход	Проектный расход
Расход газа			
Максимальный проектный часовой расход газа			

Особые условия: _____

3. Перечень прилагаемых документов _____ _____ _____

Контактное лицо: _____

Контактный телефон: _____,

факс: _____,

e-mail: _____.

Сведения, изложенные в настоящем приложении и прилагаемых к нему документах, достоверны.

_____ 20 ____ г.

(подпись заявителя)

(инициалы, фамилия)

Приложение 3
к постановлению
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266

ПЕРЕЧЕНЬ

утративших силу постановлений Совета Министров Республики Беларусь

1. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 20 февраля 2007 г. № 224 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 16 ноября 2006 г. № 676».

2. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 22 февраля 2008 г. № 243 «О внесении дополнения в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 20 февраля 2007 г. № 224».

3. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 13 марта 2009 г. № 313 «О внесении изменений и дополнений в постановления Совета Министров Республики Беларусь от 3 марта 2005 г. № 235 и от 20 февраля 2007 г. № 224».

4. Пункт 21 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 17 октября 2009 г. № 1347 «Об изменении составов некоторых формирований, созданных Советом Министров Республики Беларусь, признании утратившими силу отдельных постановлений Совета Министров Республики Беларусь и образовании постоянно действующего организационного комитета по подготовке и проведению в Республике Беларусь Дня матери».

5. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 6 июня 2011 г. № 716 «Об утверждении Положения о порядке приемки в эксплуатацию объектов строительства».

6. Пункт 9 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 28 августа 2011 г. № 1143 «О внесении изменений и дополнений в некоторые постановления Совета Министров Республики Беларусь».

7. Пункт 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 23 декабря 2011 г. № 1729 «О внесении изменений в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 20 февраля 2007 г. № 224 и об изменении составов некоторых формирований, созданных Советом Министров Республики Беларусь».

8. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 25 июля 2012 г. № 679 «О внесении изменений и дополнения в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 6 июня 2011 г. № 716».

9. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 февраля 2013 г. № 110 «О некоторых вопросах отражения вложений в строительство объектов «под ключ».

10. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 25 марта 2013 г. № 214 «О внесении дополнения в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 февраля 2013 г. № 110».

11. Подпункт 1.20 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 8 мая 2013 г. № 356 «О внесении дополнений и изменений в некоторые постановления Совета Министров Республики Беларусь и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров Республики Беларусь и их отдельных структурных элементов».

12. Подпункт 4.15 пункта 4 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 26 июня 2013 г. № 544 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 12 апреля 2013 г. № 168».

13. Подпункт 1.2 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 19 июля 2013 г. № 644 «О внесении изменений и дополнений в постановления Совета Министров Республики Беларусь от 19 октября 2006 г. № 1387 и от 6 июня 2011 г. № 716».

14. Подпункт 2.2 пункта 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 29 августа 2013 г. № 764 «О совершении местными исполнительными

и распорядительными органами, государственным учреждением «Администрация Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень» административных процедур».

15. Подпункт 1.2 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 13 сентября 2013 г. № 813 «О внесении изменений в некоторые постановления Совета Министров Республики Беларусь».

16. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21 марта 2014 г. № 252 «О некоторых вопросах аттестации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, руководителей, специалистов организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в области строительства».

17. Подпункты 1.6 и 1.11 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 1 апреля 2014 г. № 301 «О внесении изменений и дополнений в постановления Совета Министров Республики Беларусь и признании утратившими силу пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 30 июля 2009 г. № 1001 и подпункта 2.5 пункта 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 1 июня 2011 г. № 687».

18. Пункт 3 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2014 г. № 1297 «О предоставлении арендного жилья».

19. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 23 февраля 2015 г. № 124 «О внесении дополнений в постановления Совета Министров Республики Беларусь от 6 июня 2011 г. № 716 и от 17 февраля 2012 г. № 156».

20. Подпункт 2.1 пункта 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 22 декабря 2015 г. № 1079 «О дополнительных мерах по обеспечению условий для заселения граждан в жилые помещения в завершенных строительством многоквартирных жилых домах».

21. Подпункт 1.1 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 15 июля 2016 г. № 555 «О внесении изменений и дополнения в постановления Совета Министров Республики Беларусь от 6 июня 2011 г. № 716 и от 29 января 2013 г. № 66».

22. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 12 октября 2016 г. № 816 «О внесении дополнений и изменений в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 6 июня 2011 г. № 716».

23. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 22 декабря 2016 г. № 1065 «О внесении изменений в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 20 февраля 2007 г. № 224».

24. Подпункт 2.1 пункта 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 19 января 2017 г. № 47 «О государственной экологической экспертизе, оценке воздействия на окружающую среду и стратегической экологической оценке».

25. Подпункт 2.2 пункта 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 21 января 2017 г. № 57 «Об утверждении Положения о порядке выдачи заключения о предназначении ввозимых сырья и материалов для изготовления на территории Республики Беларусь ручным способом художественных изделий, сортовой посуды из хрусталя и стекла обычных и сложных конфигураций».

26. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 6 мая 2017 г. № 333 «О внесении изменений и дополнений в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21 марта 2014 г. № 252».

27. Подпункт 1.2 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 22 мая 2017 г. № 377 «О внесении изменений и дополнений в некоторые постановления Совета Министров Республики Беларусь».

28. Подпункт 1.1 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 4 ноября 2017 г. № 834 «О внесении изменений и дополнений в некоторые постановления Совета Министров Республики Беларусь».

29. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 23 февраля 2018 г. № 148 «О внесении изменений и дополнений в постановления Совета Министров Республики Беларусь от 17 февраля 2012 г. № 156 и от 21 марта 2014 г. № 252».

30. Подпункт 1.9 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 14 марта 2018 г. № 197 «Об изменении составов некоторых формирований, созданных Советом Министров Республики Беларусь, и признании утратившими силу отдельных постановлений Совета Министров Республики Беларусь и их структурных элементов».

31. Подпункты 1.1 и 1.2 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 11 июня 2018 г. № 448 «О внесении дополнений и изменений в некоторые постановления Совета Министров Республики Беларусь».

32. Подпункт 2.6 пункта 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 29 марта 2019 г. № 213 «О государственном энергетическом и газовом надзоре».

33. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 28 июня 2019 г. № 427 «Об изменении постановлений Совета Министров Республики Беларусь от 20 февраля 2007 г. № 224 и от 31 января 2014 г. № 88».

34. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 2 июля 2020 г. № 399 «Об изменении постановлений Совета Министров Республики Беларусь от 6 июня 2011 г. № 716 и от 21 марта 2014 г. 252».

35. Подпункт 1.2 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 23 августа 2021 г. № 481 «Об изменении постановлений Совета Министров Республики Беларусь».

36. Подпункт 1.4 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 30 августа 2021 г. № 493 «Об изменении постановлений Совета Министров Республики Беларусь».

37. Подпункт 2.1 пункта 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 6 октября 2021 г. № 558 «О реализации Указа Президента Республики Беларусь от 5 апреля 2021 г. № 137».

38. Подпункт 1.1 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 10 декабря 2021 г. № 708 «Об изменении постановлений Совета Министров Республики Беларусь от 6 июня 2011 г. № 716 и от 30 сентября 2016 г. № 791».

39. Подпункт 1.2 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 11 января 2022 г. № 18 «Об изменении постановлений Совета Министров Республики Беларусь».

40. Подпункт 1.2 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 16 февраля 2022 г. № 85 «Об изменении постановлений Совета Министров Республики Беларусь».

41. Пункт 50 приложения 2 к постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 25 марта 2022 г. № 175 «Об изменении постановлений Совета Министров Республики

Беларусь по вопросам осуществления административных процедур в отношении субъектов хозяйствования».

42. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 13 сентября 2022 г. № 600 «Об изменении постановления Совета Министров Республики Беларусь от 6 июня 2011 г. № 716».

43. Подпункт 1.3 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 11 ноября 2022 г. № 770 «Об изменении постановлений Совета Министров Республики Беларусь».

44. Подпункт 1.2 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 27 декабря 2022 г. № 914 «Об изменении постановлений Совета Министров Республики Беларусь».

45. Подпункт 1.13 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 27 февраля 2023 г. № 155 «Об изменении постановлений Совета Министров Республики Беларусь».

46. Подпункт 1.2 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 21 июня 2023 г. № 400 «Об изменении постановлений Совета Министров Республики Беларусь».

47. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 25 января 2024 г. № 59 «Об изменении постановления Совета Министров Республики Беларусь от 6 июня 2011 г. № 716».

48. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 1 ноября 2023 г. № 747 «О порядке формирования договорной (контрактной) цены на выполнение подрядных работ по объектам текущего ремонта».

УТВЕРЖДЕНО

Постановление
Совета Министров
Республики Беларусь
15.05.2025 № 266

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке принятия решений о разрешении размещения объектов на предоставленном участке с отступлением от утвержденного градостроительного проекта детального планирования

1. Настоящим Положением определяется порядок принятия областными, Минским городским исполнительными комитетами (далее, если не указано иное, – исполкомы) решений о разрешении размещения на территории соответствующей области, г. Минска (за исключением территории Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень», земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда) объектов строительства (далее – объекты) с отступлением от утвержденного градостроительного проекта детального планирования на предоставленном участке (далее, если не указано иное, – решение об отступлении).

2. Для целей настоящего Положения используются термины и их определения в значениях, установленных Кодексом Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

3. Юридические лица и (или) индивидуальные предприниматели (далее, если не указано иное, – заинтересованные лица) подают в исполком по территориальной принадлежности следующие документы:

заявление о получении решения об отступлении, в котором указываются наименование объекта, его основные технико-экономические параметры, планируемое место размещения;

обоснование необходимости и возможности размещения объекта на предоставленном земельном участке с указанием отступлений, которые требуется произвести, и отражением соблюдения требований и ограничений, установленных законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, дорожного движения, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, гражданской обороны, радиационной безопасности;

архитектурно-планировочная концепция объекта.

Необходимость и возможность размещения объекта определяются заинтересованным лицом на предпроектной (предынвестиционной) стадии.

4. Для принятия решения об отступлении архитектурно-планировочная концепция объекта подлежит общественному обсуждению в порядке, установленном Положением о порядке проведения общественных обсуждений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 1 июня 2011 г. № 687.

5. После завершения общественного обсуждения архитектурно-планировочной концепции объекта с учетом предоставленных организатором общественного обсуждения материалов по объекту общественного обсуждения архитектурно-градостроительным советом при исполкоме (далее – АГС) формируется протокол АГС по рассмотрению объекта общественного обсуждения (далее – протокол АГС), который направляется комиссии по общественному обсуждению и организатору общественного обсуждения в порядке, установленном Положением о порядке проведения общественных обсуждений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

6. После получения протокола АГС организатор общественного обсуждения в течение трех рабочих дней со дня его получения направляет протокол АГС исполкому.

7. С учетом представленного протокола АГС, а также документов, указанных в пункте 3 настоящего Положения, исполком принимает решение о разрешении размещения объектов с отступлением от утвержденного градостроительного проекта детального планирования на предоставленном участке либо об отказе в таком размещении.

8. Основаниями для принятия решения об отказе в отступлении от требований утвержденного градостроительного проекта детального планирования являются:

несоответствие размещения объекта утвержденному генеральному плану населенного пункта;

невозможность размещения объекта в связи с несоблюдением требований (ограничений), установленных законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, дорожного движения, защиты населения

и территорий от чрезвычайных ситуаций, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, гражданской обороны, радиационной безопасности.

9. Исполком в течение четырех рабочих дней со дня принятия решения, предусмотренного в пункте 7 настоящего Положения, уведомляет организатора общественного обсуждения о принятом решении.

В случае, если организатором общественного обсуждения выступает исполком, уведомлению подлежит только заинтересованное лицо.

Заинтересованное лицо уведомляется исполкомом в порядке, установленном в статье 27 Закона Республики Беларусь от 28 октября 2008 г. № 433-З «Об основах административных процедур».

10. В случае принятия исполкомом решения об отказе в отступлении от требований утвержденного градостроительного проекта детального планирования заинтересованное лицо вправе доработать документы и повторно представить их для рассмотрения в порядке, определенном настоящим Положением, а также для повторного проведения общественного обсуждения в порядке, установленном Положением о порядке проведения общественных обсуждений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.