


**ГОМЕЛЬСКИ АБЛАСНЫ
ВЫКАНАЎЧЫ КАМІТЭТ**

проспект Леніна, 2, 246050, г. Гомель
тэл. +375 232 33 45 39, факс 33 45 19
e-mail: kanc@oblispolkom-gomel.by

р. р. ВУ34 АКВВ 3604 4000 0073 2300 0000
ГАУ №300 ААТ «ААБ Беларусбанк»
БІК АКВВУ2Х, УНП 400071033

15.11.2021 № 01-10/3651

На № _____ ад _____

О проблемных вопросах
строительной отрасли

**ГОМЕЛЬСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ**

проспект Леніна, 2, 246050, г. Гомель
тел. +375 232 33 45 39, факс 33 45 19
e-mail: kanc@oblispolkom-gomel.by

р. с. ВУ34 АКВВ 3604 4000 0073 2300 0000
ГОУ №300 ОАО «АСБ Беларусбанк»
БІК АКВВУ2Х, УНП 400071033

Заместителю
Премьер-Министра
Республики Беларусь
Сиваку А.А.

Уважаемый Анатолий Александрович!

В целях безусловной реализации программы строительства жилья в Гомельской области на 2021-2022 годы ведется разработка проектной документации по объектам жилищного назначения, располагаемых в составе территорий вновь возводимых микрорайонов населенных пунктов. В ходе выполнения проектных работ возникают вопросы в части отнесения затрат по инженерной подготовке территорий (сносу) и благоустройству на стоимость квадратного метра жилого дома с последующим их возмещением гражданами.

Вышеуказанной проектной документацией предусмотрены проектные решения по размещению объектов на территории застройки и благоустройству к ним, а также проектные решения по инженерно-транспортной инфраструктуре.

Органы Государственной строительной экспертизы при рассмотрении проектов застройки придерживаются позиции о разработке проектных решений по благоустройству, инженерной подготовке территории и, соответственно, их строительству в составе проекта застройки жилого района (квартала) за счет бюджетных средств в целях обеспечения комплексного подхода к проектированию и освоению территорий. При этом финансирование строительства благоустройства и инженерной подготовки территорий в составе проектов застройки предлагается осуществлять на компенсационных принципах с учетом применения показателей норматива распределения затрат (далее – НРЗ).

В действующих актах законодательства в области проектирования, формирования стоимости строительства и финансирования строительства имеется ряд разногласий, по отнесению стоимости строительства благоустройства, озеленению и инженерной подготовке территорий в

составе проектов застройки, в том числе и по применению, не предусмотренного вышеуказанными актами, НРЗ.

Показатель НРЗ, по мнению Министерства архитектуры и строительства и РУП «Гомгосстройэкспертиза», следует применять, как при формировании стоимости метра квадратного жилья, так и при строительстве объектов гражданского назначения, распределяя стоимость строительства объектов благоустройства и инженерной подготовки территории между объектами строительства пропорционально некоторой базе (строительный объем, общая площадь жилого дома, жилая площадь и др.).

Метод применения НРЗ не имеет под собой достаточных законных оснований, а применение действующих актов законодательства в области проектирования формирования стоимости строительства и финансирования строительства не позволяет выработать общую методологию их применения.

На запрос о практическом применении методики НРЗ на благоустройство территорий районов (кварталов) по отнесению на стоимость строительства жилья Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь проинформировало о проработке данного вопроса путем внесения соответствующих изменений в действующие нормативные правовые акты.

Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь были подготовлены и направлены на согласование проекты постановлений Совета Министров Республики Беларусь «Об изменении постановления Совета Министров Республики Беларусь от 27 июля 2009 г. № 983» и «О порядке и случаях возмещения затрат на строительство распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры», однако несмотря на актуальность и неоднократное рассмотрение, вышеуказанного вопроса при формировании проектов нормативно-правовых актов указанные предложения не были учтены.

На основании изложенного, Гомельский облисполком просит оказать содействие в урегулировании спорных вопросов, возникающих при проектировании и строительстве объектов инженерной и транспортной инфраструктуры в районах (кварталах) жилой застройки.

Заместитель председателя

А.А.Барановский



**МІНІСТЭРСТВА
АРХІТЭКТУРЫ І БУДАЎНІЦТВА
РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ**

вул. Мяснікова, 39, 220048, г. Мінск,
Тэл. 327 19 34, 327 26 42, факс (017) 200 74 24
E-mail: mas@mas.by
http://www.mas.by

**МИНИСТЕРСТВО
АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

ул. Мясникова, 39, 220048, г. Минск,
Тел. 327 19 34, 327 26 42, факс (017) 200 74 24
E-mail: mas@mas.by
http://www.mas.by

06.12.2021 № 02-2-05/15785

На № _____ ад _____

Гомельский областной
исполнительный комитет

О рассмотрении письма

Во исполнение поручения Совета Министров Республики Беларусь от 18 ноября 2021 г. № 36/720-382/11351р о рассмотрении письма Гомельского облисполкома от 15.11.2021 № 02-10/3651 в рамках проводимой работы по приведению законодательства в соответствие с Указом Президента Республики Беларусь от 30 августа 2021 г. № 325 Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь под председательством Министра архитектуры и строительства Республики Беларусь Пархамовича Р.В. 23 ноября 2021 г. проведено совещание при участии заместителя председателя комитета по архитектуре и строительству Гомельского областного исполнительного комитета, директора коммунального унитарного дочернего предприятия «Управление капитального строительства города Гомеля». В рамках проведенного совещания отмечено:

отсутствие в действующей редакции Указа Президента Республики Беларусь от 7 февраля 2006 г. № 72 «О мерах по государственному регулированию отношений при размещении и организации строительства жилых домов, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры» (далее – Указа № 72), а также в Указе Президента Республики Беларусь от 30 августа 2021 г. № 325 «Об изменении указов Президента Республики Беларусь» (далее – Указ № 325), предусматривающем внесение изменений и дополнений в Указа № 72, правовых основ для установления в проектах нормативных правовых актов, разрабатываемых в рамках Плана мер по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 30 августа 2021 г. № 325 «Об изменении Указов Президента Республики Беларусь», утвержденного Заместителем Премьер-министра Республики Беларусь Сиваком А.А. 18 сентября 2021 г. № 04/200-641/268, требований определяющих порядок финансирования инженерной подготовки и благоустройства в границах районов (кварталов) жилой застройки;

Справочно. Изменения в Указ № 72 внесены Указом № 325. вступление в силу которого предусмотрено с 3 марта 2022 г. (за исключением отдельных

положений), в соответствии с чем внесение иных изменений и дополнений в Указ № 72 до вступления в силу Указа № 325 недопустимо.

возможность осуществления благоустройства, озеленения в границах земельного участка, предоставленного для строительства объекта, за счет средств заказчика, застройщика с отнесением понесенных затрат на стоимость строительства жилого дома.

Справочно. Соотношение застроенных и свободных от застройки частей участка, с проектными решениями по озеленению, размещению парковочных мест, проездов, детских и иных площадок для конкретного объекта определяются в разделе «Генеральный план» в составе основных решений проектной документации по благоустройству территорий объекта строительства.

Одновременно сообщаем, что проектом постановления Совета Министров Республики Беларусь «Об изменении постановления Совета Министров Республики Беларусь от 27 июля 2009 г. № 983» предусмотрено введение понятий «инженерная подготовка территории» и «внутриплощадочная инженерная инфраструктура» реализация и строительство которых осуществляется за счет заказчика, застройщика.

При этом, в ходе обсуждения рассматривались вопросы корректировки Инструкции по определению стоимости строительства одного метра квадратного жилого дома в базисном и текущих уровнях цен, утвержденной постановлением Минстройархитектуры от 15 апреля 2008 г. № 18 (далее – Инструкция № 18), как основного документа, регламентирующего порядок формирования стоимости строительства 1 квадратного метра жилья.

Законодательством предусмотрено, что в случае, если на дату приемки в эксплуатацию жилого дома фактическая стоимость объекта долевого строительства, строящегося с использованием государственной поддержки, окажется ниже цены договора (рассчитывается исходя из стоимости 1м²), застройщик производит перерасчет данной цены. При этом часть денежных средств должна быть возвращена дольщику (подпункт 1.15 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 «О долевом строительстве»).

Дополнительно сообщаем, что:

согласно Правилам благоустройства и содержания населенных пунктов (далее – Правила благоустройства), утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28 ноября 2012 г. № 1087, определено, что работы по благоустройству и содержанию (эксплуатации) территории осуществляются землепользователями за счет собственных средств в границах предоставленных им земельных участков в соответствии с их целевым назначением и согласно законодательству об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, охране и использовании земель, о санитарно-эпидемическом благополучии населения, об охране окружающей среды и рациональном использовании природных ресурсов,

о коммунальном хозяйстве, а также жилищному законодательству. На землях общего пользования обязанности землепользователей по благоустройству, содержанию (эксплуатации) территории осуществляются местными исполнительными и распорядительными органами или уполномоченными ими юридическими лицами (специализированными организациями, определенными в пункте 3 Правил), если иное не установлено Правилами благоустройства и иными актами законодательства:

на основании абзаца седьмого статьи 43, абзаца пятого статьи 44 и абзаца тридцать первого статьи 45 Закона Республики Беларусь от 4 января 2010 г. № 108-З «О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь» постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 22 июля 2020 г. № 430 утверждено Положение о порядке определения размеров (пределов) территорий земель общего пользования населенных пунктов для выполнения работ по поддержанию их надлежащего санитарного состояния, в рамках которого определен перечень работ по поддержанию надлежащего санитарного состояния на соответствующих территориях и периодичность их выполнения, выполняемых юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами на закрепленных территориях земель общего пользования населенных пунктов, в том числе прилегающих к предоставленным юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям (находящимся у них) земельным участкам и прилегающих к предоставленным гражданам (находящимся у них) земельным участкам.

Также информируем о планируемом проведении семинара по вопросам применения Инструкции № 18, время и дата проведения которого будет представлена дополнительно.

Заместитель Министра



А.И.Ананич