

ГОМЕЛЬСКИ АБЛАСНЫ
ВЫКАНАЎЧЫ КАМІТЭТ

КАМУНАЛЬНАЕ ЎНИТАРНАЕ ПРАДПРЫЕМСТВА
«ГОМЕЛЬСКАЕ АБЛАСНОЕ УПРАЎЛЕННЕ
КАПІТАЛЬНАГА БУДАЎНІЦТВА»

(ДЗЯРЖАЎНАЕ ПРАДПРЫЕМСТВА
«ГОМЕЛЬСКАЕ АБЛАСНОЕ УКБ»)

вул. Білецкага, 7, 246000, г. Гомель, РБ
тэл. (0232) 21-36-01, факс 21-24-06
р/р ВУ49ВЛВВ30120400074310001001
Дырэкцыя ААТ «Белінвестбанк»
па Гомельскай вобл., г. Гомель, БИК ВЛВВВУ2Х
УНП 400074310, ОКПО 05895289
obluku@mail.gomel.by



ОТПРАВЛЕНО
ПО СМДО

ГОМЕЛЬСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

КОММУНАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОМЕЛЬСКОЕ ОБЛАСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»



(ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОМЕЛЬСКОЕ ОБЛАСТНОЕ УКС»)



ул. Білецкаго, 7, 246000, г. Гомель, РБ
тел. (0232) 21-36-01, факс 21-24-06
р/с ВУ49ВЛВВ30120400074310001001
Дирекция ОАО «Белінвестбанк»
по Гомельской обл., г. Гомель, БИК ВЛВВВУ2Х
УНП 400074310, ОКПО 05895289
obluku@mail.gomel.by

24.01.2023 № 09-06/584

На № _____ ад _____

Комитет по архитектуре и
строительству
Гомельского облисполкома

О рассмотрении проекта постановления

Рассмотрев письмо Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь (далее – МАиС) от 20.01.2023 № 04-3-02/1035 «О направлении проекта постановления» и проект постановления МАиС «Об утверждении Инструкции по определению стоимости строительства одного метра квадратного жилого дома в текущем уровне цен» (далее - проект постановления) государственное предприятие «Гомельское областное УКС» считает, что данный проект НПА подлежит доработке с учетом следующих замечаний.

Пунктом 1 Инструкции по определению стоимости строительства одного метра квадратного жилого дома в текущем уровне цен (далее – Инструкция) предусмотрено, что Инструкция применяется при определении цены объектов жилищного строительства, вместе с тем, в ней отсутствует определение термина «объект жилищного строительства». В целях единообразного толкования Инструкции полагаем необходимым пункт 2 Инструкции дополнить абзацем следующего содержания:

«объект жилищного строительства – многоквартирный или блокированный жилой дом, один или несколько многоквартирных жилых домов, относящиеся к ним в соответствии с проектной документацией инженерные и транспортные коммуникации, благоустройство и озеленение, иные объекты недвижимости».

Также следует учесть, что Инструкция не подлежит применению при определении цены объектов жилищного строительства, строящихся в целях их последующей реализации по договорам купли – продажи. Считаю целесообразным слова «за исключением объектов, строящихся» заменить словами «за исключением жилых домов, в полном объеме строящихся».

Справочно: жилые помещения, в том числе построенные коммунальными унитарными предприятиями по капитальному

строительству (далее - УКСы) в многоквартирных жилых домах за счет собственных средств и не реализованные до завершения строительства, могут быть в установленном порядке в последующем проданы по стоимости, определенной по данным бухгалтерского учета, с установлением ограниченной прибыли не более 5 процентов без проведения аукциона гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в местных исполнительных и распорядительных органах по месту расположения жилых помещений, с учетом очередности принятия их на такой учет, а также их права на внеочередное получение государственной поддержки (подп. 1.18¹ п. 1 Указа Президента Республики Беларусь от 14.01.2014 № 26 «О мерах по совершенствованию строительной деятельности» (далее – Указ № 26).

В целях нормативного закрепления порядка распределения между жилыми домами, строящимися в жилом районе (квартале), затрат на строительство объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры, возведенных в данном жилом районе (квартале) за счет средств заказчика без привлечения средств бюджета, Инструкцией водится определение термина «комплексная застройка жилых районов (кварталов)». Определение данного термина подразумевает поэтапное взаимозавязанное строительство единым заказчиком, застройщиком только жилых домов.

При этом, комплексное освоение территории жилых районов, микрорайонов, кварталов жилой застройки, осуществляется на основе проекта застройки, предусматривающего размещение на территории района (квартала) помимо объектов жилищного строительства и объектов гражданского назначения, а также объектов инженерной, транспортной инфраструктуры, в том числе благоустройство территории (Технический кодекс установившейся практики ТКП 45-1.02-295-2014 "Строительство. Проектная документация. Состав и содержание").

Положение о порядке финансирования строительства, в том числе проектирования, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры для районов (кварталов) жилой застройки, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27.07.2009 № 983, как определяет заказчиков по проектированию и строительству объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, так и допускает возможность выполнения функций заказчика по таким объектам и иными организациями независимо от формы собственности с их согласия по решениям местных исполнительных и распорядительных органов. Пункты 1.3 и 1.4 приложения 5 к Инструкции также указывают на возможность финансирования строительства объектов инженерной и транспортной инфраструктуры при комплексной застройке жилых районов (кварталов) как за счет бюджетных средств, так и за счет средств за счет средств заказчика без привлечения средств бюджета.

Таким образом, вводимое Инструкцией определение термина «комплексная застройка жилых районов (кварталов)» не дает однозначного понимания будет ли заказчик, застройщик, осуществляющий строительство всех жилых домов на территории района (квартала), **единым** заказчиком, застройщиком комплексной застройки данной территории.

Кроме того считаем целесообразным указание статуса «единого заказчика, застройщика комплексной застройки жилого района (квартала)» не только в акте выбора земельного участка и разработанной проектной документацией, как предлагается Инструкцией, а и в решении исполкома о разрешении единому заказчику, застройщику проведения проектных и изыскательских работ, строительства объекта.

Определение термина «нормативное распределение затрат» и иные положения Инструкции (пункты 2, 7 и приложение 6 к Инструкции) предусматривают распределение затрат, не входящих в проектную документацию отдельного жилого дома, но относимых на стоимость его строительства, в частности затрат на строительство объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры, возведенных в данном жилом районе (квартале), только между возводимыми в составе комплексной застройки жилого района (квартала) жилыми домами. Данная формулировка, по нашему мнению, не корректна.

Для недопущения двоякого толкования норм Инструкции, считаем, что в части изложенных вопросов Инструкция и обоснование необходимости принятия проекта постановления требует уточнения и доработки.

В рассматриваемой редакции Инструкции не учтено и ранее изложенное нами замечание о неприемлемости подхода определения стоимости строительства жилого дома в текущем уровне цен исходя из **сметной стоимости** строительства, определяемой в сметной документации, поскольку он не согласуется с подходами по формированию договорной (контрактной) цены строительства данного объекта между заказчиком и подрядчиком.

Справочно: Положением о порядке формирования неизменной договорной (контрактной) цены на строительство объектов, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 18.11.2011 № 1553 (далее – Положение № 1553), определяется порядок формирования неизменной договорной (контрактной) цены на строительство объектов и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов.

Так, цена предложения подрядчика формируется на основании предоставляемой заказчиком проектной, в том числе сметной, документации и определяется на дату начала строительства объекта (выполнения строительных, специальных, монтажных работ), указанную в конкурсной документации (документации для переговоров), с применением прогнозных индексов цен в строительстве, утверждаемых Министерством экономики, с учетом нормативной продолжительности строительства, налогов и отчислений согласно законодательству (п.п. 4 и 5 Положения № 1553).

Таким образом, цена подрядной организации может как превышать сметную стоимость строительства, так и быть меньше ее.

Согласно разъяснений Министерства антимонопольного регулирования и торговли Республики Беларусь от 23.02.2022 № 23-01-08/103К «О рассмотрении обращения», запрета на заключение договора государственной закупки по цене выше ориентировочной стоимости предмета государственной закупки Закон Республики Беларусь от 13.07.2012 № 419-3 «О государственных закупках товаров (работ, услуг)» не содержит.

В соответствии с разъяснениями МАиС от 01.06.2022 № 04-3-05/7117 «О заключении договоров строительного подряда», разницу между ориентировочной (стартовой) ценой заказчика и ценой предложения участника (подрядчика), заказчику предложено компенсировать за счет резерва средств на непредвиденные работы и затраты, а также иных статей сводного сметного расчета. Таким образом, просматривается некий «верхний предел» цены предложения участника (подрядчика) и неизменной договорной контрактной цены договора подряда.

При этом, как действующим Положением № 1553, так и предоставленным на согласование МАиСом (письмо от 25.01.2023 № 04-3-02/1203) проектом постановления Совета Министров Республики Беларусь «Об изменении постановления Совета Министров Республики Беларусь от 18 ноября 2011 г. № 1553» подход, изложенный в разъяснениях МАиСа от 01.06.2022 № 04-3-05/7117 не нашел своего закрепления.

Кроме того, считаем необходимым внести в приложения к Инструкции следующие изменения и дополнения:

приложение 3:

в подпункте 1.6. пункта 1 – отнести в полном объеме оценку незавершенного строительства на граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

дополнить пунктом «Затраты, связанные с оплатой процентов за пользование банковскими кредитами, полученными застройщиками на выполнение проектных и изыскательских работ»;

в приложении 5 в подпункте 1.8. пункта 1 – отнести в полном объеме оценку незавершенного строительства на граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

Дополнительно считаем необходимым отметить, что Гомельским облисполкомом при согласовании проектов различных нормативных правовых актов, направляемых МАиСом на согласование, отмечалось отсутствие правового регулирования источников и порядка финансирования строительства, в том числе проектирования, затрат на благоустройство и озеленение районов (кварталов) жилой застройки, указывалось на необходимость законодательного закрепления единого по стране подхода по данному вопросу.

Справочно: ранее действовавшая редакция пункта 7 Положения № 983 (в редакции постановления СМ РБ от 01.04.2014 № 300), предусматривала финансирование строительства, в том числе проектирования, внутриплощадочной инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе объектов благоустройства земельного участка, предоставленного для строительства объекта за счет заказчика, застройщика. Работы по благоустройству и озеленению земельного участка включались в проектно-сметную документацию на строительство дома и на основании пункта 5.2 Инструкции по определению стоимости строительства одного метра квадратного жилого дома в базисном и текущем уровнях цен, утвержденной постановлением МАиСа от 15.04.2008 № 18, относились на стоимость строительства жилого дома. Вместе с тем, постановлением СМРБ от 09.10.2014 № 958 из пункта 7 Положения № 983 объекты благоустройства исключены.

При отсутствии правового регулирования данного вопроса в каждой области Республики Беларусь формируются собственные, отличные от иных областей, подходы по решению данного вопроса. Данная практика не допустима, требуется нормативная правовая норма, определяющая единый порядок финансирования строительства благоустройства и озеленения районов (кварталов) жилой застройки.

МАиСом в марте 2021 предлагалась редакция части 1 подпункта 1.7 Указа Президента Республики Беларусь от 07.02.2006 № 72 «О мерах по государственному регулированию отношений при размещении и организации строительства жилых домов, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры», предусматривающая финансирование затрат на благоустройство и озеленение и проектирование и строительство объектов благоустройства в пределах района (квартала) жилой застройки за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов. В последующем данное предложение МАиСом было снято с рассмотрения.

Предполагалось урегулирование вопроса финансирования благоустройства за счет средств бюджета при внесении дополнений (изменений) в Положение № 983.

При рассмотрении в феврале 2022 направленного МАиСом на согласование проекта постановления СМ РБ «Об изменении постановления Совета Министров Республики Беларусь от 27 июля 2009 г. № 983 и от 1 апреля 2014 № 298» Гомельским облисполкомом также указывалось на отсутствие правового регулирования порядка финансирования благоустройства, однако данные замечания учтены не были.

Таким образом, в настоящее время источники и порядок финансирования строительства, в том числе проектирования, затрат на благоустройство и озеленение районов (кварталов) жилой застройки на законодательном уровне на определены.

Следует отметить, что как вводимое Инструкцией понятие термина «комплексная застройка жилых районов (кварталов)», осуществляемая единым заказчиком, так и реализация государственными заказчиками* (УКСами) проектов комплексной застройки населенных пунктов, включающей строительство объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, предусматривают проектирование и строительство объектов благоустройства. При этом, вопрос источников и порядка финансирования таких объектов благоустройства и предложенной редакцией Инструкции остался не урегулирован.

* Подп. 1.16 п. 1 Указа № 26.

При таких обстоятельствах нельзя исключить, что в последующем направление УКСами средств бюджета на финансирование проектирования и строительства объектов благоустройства и озеленения районов (кварталов) жилой застройки проверяющими органами может быть расценено как нецелевое использование средств бюджета и к заказчику могут быть применены соответствующие меры ответственности.

Учитывая изложенное, считаем необходимым определить единый подход к финансированию названных объектов благоустройства и закрепить его в нормах Инструкции.

Генеральный директор

В.В.Сеноженский