

ГОМЕЛЬСКИ АБЛАСНЫ
ВЫКАНАЎЧЫ КАМІТЭТ

КАМУНАЛЬНАЕ ЎНИТАРНАЕ ПРАДПРЫЕМСТВА
«ГОМЕЛЬСКАЕ АБЛАСНОЕ ЎПРАЎЛЕННЕ
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 ВУ49ВЛВВ301204000743 10001001
Дырэкцыя ААТ «Белінвестбанк»
па Гомельскай вобл., г. Гомель, БИК ВЛВВВУ2Х
УНП 400074310, ОКПО 05895289
obluks@mail.gomel.by



ОТПРАВЛЕНО
ГОМЕЛЬСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

КОММУНАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОМЕЛЬСКОЕ ОБЛАСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»



(ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОМЕЛЬСКОЕ ОБЛАСТНОЕ УКС»)



ул. Білецкага, 7, 246000, г. Гомель, РБ
тэл. (0232) 21-36-01, факс 21-24-06
р/с ВУ49ВЛВВ301204000743 10001001
Дирекция ОАО «Белінвестбанк»
по Гомельской обл., г. Гомель, БИК ВЛВВВУ2Х
УНП 400074310, ОКПО 05895289
obluks@mail.gomel.by

26. 12. 2022 № 09. 06 / 9028

На № _____ ад _____

Комитет по архитектуре и
строительству
Гомельского облисполкома

О рассмотрении проекта постановления

Рассмотрев проект постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь (далее – МинС) «Об утверждении Инструкции по определению стоимости 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 не подлежит применению при определении цены объектов жилищного строительства, строящихся в целях их последующей реализации по договорам купли – продажи. Считаем 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).

Инструкцией предложен подход определения стоимости строительства жилого дома в текущем уровне цен исходя из сметной стоимости строительства, определяемой в сметной документации, что 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 (далее – СМ РБ) 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). Вместе с тем, 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-З «О государственных закупках товаров (работ, услуг)» не содержит.

Вводимое Инструкцией понятие термина «комплексная застройка жилых районов (кварталов)» с учетом норм Положения о порядке финансирования строительства, в том числе проектирования, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры для районов (кварталов) жилой застройки, утвержденного постановлением СМ РБ от 27.07.2009 № 983, (далее – Положение № 983) не дает однозначного понимания кто и при каких условиях будет в рамках Инструкции считаться единым заказчиком, застройщиком, каким документом этот статус будет определен, за счет средств каких источников будет финансироваться строительство объектов при такой застройке, в частности инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, в том числе и благоустройства. Для недопущения двоякого трактования норм Инструкции, считаем, что в части данных вопросов Инструкция и обоснование необходимости принятия проекта постановления требует уточнения.

Кроме того, применение норматива распределения затрат (далее – НРЗ) Инструкцией предусматривается лишь в случае комплексной застройки жилого района (квартала) единым заказчиком. При этом, ситуация возможности применения НРЗ заказчиком, построившим за счет собственных средств распределительную инженерную инфраструктуру, при застройке жилого района (квартала) несколькими заказчиками не урегулирована.

По тексту Инструкции, включая приложения слова «по отдельному сводному сметному расчету» заменить на слова «отдельной проектной документации» в соответствующем падеже.

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

пункт 4 приложения 1 «Стоимость работ на объекты распределительной инженерной инфраструктуры, объекты внутриплощадочной инженерной инфраструктуры – главы 4, 5, 6 сводного сметного расчета стоимости строительства» в части объектов распределительной инженерной инфраструктуры добавить подстрочным примечанием «в случае финансирования строительства объектов распределительной инженерной инфраструктуры без привлечения средств бюджета»;

в пункте 7 приложения 1 в порядке распределения затрат по жилому дому с нежилой частью и по жилому дому с отдельно стоящим и (или) пристроенными хозяйственными постройками необходимо указать, что «Начисляется в установленном порядке отдельно на жилую и нежилую части дома» и, «Начисляется в установленном порядке отдельно на жилой дом и хозяйственные постройки»;

в пункте 3 приложения 3 порядок отнесения затрат для граждан, участвующих в строительстве жилья без государственной поддержки относить, как в пункте 2 указанного приложения;

приложение 3 дополнить пунктом «Затраты, связанные с оплатой процентов за пользование банковскими кредитами, полученными застройщиками на выполнение проектных и изыскательских работ»;

пункт 3 приложений 3, 4 и 5 и пункт 1 приложения 6 «Компенсация бюджету стоимости распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры...» дополнить подстрочным примечанием следующего содержания:

«в случае финансирования строительства объектов распределительной инженерной инфраструктуры за счет средств бюджета. Порядок возмещения лицом, которому предоставлен земельный участок, затрат на строительство, в том числе проектирование, объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры к такому земельному участку, осуществляется в соответствии с Положением № 298.»

пункт 4 приложений 3, 4 и 5 и пункт 2 приложения 6 «Затраты на строительство объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры» дополнить подстрочным примечанием следующего содержания:

в случае финансирования строительства объектов распределительной инженерной инфраструктуры за счет средств заказчика, застройщика без привлечения средств бюджета.

пункте 7 приложения 5 после слова «снос» дополнить словом «и подсыпка».

Дополнительно считаем необходимым отметить, что Гомельским облисполкомом при согласовании проектов различных нормативных правовых актов, направляемых МаиС) 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 СМ РБ 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