

**ОБЩЕСТВЕННО-КОНСУЛЬТАТИВНЫЙ  
(ЭКСПЕРТНЫЙ) СОВЕТ  
ПО РАЗВИТИЮ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА ПРИ  
МИНИСТЕРСТВЕ АРХИТЕКТУРЫ И  
СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ПРОТОКОЛ № 7**

Дата составления: 9 декабря 2022 г.

г.Минск

**Присутствовали:**

Пархамович Руслан Викторович	Председатель Совета	Министр архитектуры и строительства Республики Беларусь
Фомичева Т.Н.	Секретарь Совета	консультант управления нормативного правового обеспечения строительной отрасли Минстройархитектуры
Рок И.Ф.		председатель Ассоциации застройщиков объектов жилищного строительства
Петрушина А.М.		начальник управления нормативного правового обеспечения строительной отрасли Минстройархитектуры
Лавровская О.Б.		начальник главного управления экономики и внешнеэкономической деятельности Минстройархитектуры
Юрчак Е.В.		заместитель начальника отдела ценообразования главного управления экономики и внешнеэкономической деятельности
Ещенко С.А.		заведующий лабораторией проблем учетной политики и финансов ОАО «НИИ СТРОЙЭКОНОМИКА»
Крайко Е.И.		заместитель заведующего лабораторией ОАО «НИИ СТРОЙЭКОНОМИКА»

Бусел И.А.	Директор ЗАО «Стройизыскания» (опросным листом)
Лишай И.Л.	директор РУП «Стройтехнорм» (опросным листом)
Ничкасов А.И.	Председатель Союза Строителей
Ситников И.Е.	Член Совета Ассоциации застройщиков объектов жилищного строительства
Кудравец А.В.	заместитель начальника главного управления архитектуры, градостроительства, проектной, научно- технической, инновационной политики и цифровой трансформации
Пухнаревич К.А.	начальник управления финансов, кредита и регулирования бухгалтерского учета и отчетности в строительной отрасли
Василючек Т.Н.	начальник главного управления строительства и жилищной политики
Короленко В.Н.	заместитель директора Департамента контроля и надзора за строительством
Анфимова Т.А.	главный специалист Департамента контроля и надзора за строительством
Бабицкий Д.И.	главный инженер РУП «Белстройцентр»
Коленда А.И.	вице-председатель Республиканской конфедерации предпринимательства
Пурс Г.А.	директор РУП «РНТЦ»
Гарустович А.Л.	директор ООО «Аверса-Групп»
Кузьмина Н.В.	начальник управления ГП «РНТЦ»
Авраменко А.С.	заместитель начальника главного управления строительства и жилищной политики
Карась М.М.	заместитель председателя Ассоциации Европейского Бизнеса (опросным листом)
Лисица Л.Н.	член Минской областной коллегии адвокатов (опросным листом)

Кульбицкий Д.В.	директор УП «Спецсистемаавтоматика» (опросным листом)
Чик В.М.	директор РУП «Институт жилища-НИПТИС им.Атаева С.С.»
Вечер О.Н.	индивидуальный предприниматель (заочно)

### **Приглашенные:**

Вравченко И.Е.	заместитель гл. бухгалтера ИООО «Дана Астра»
Папко О.И.	заместитель гл. бухгалтера ОАО «Этерика»
Хмелевская Е.С.	руководитель ППУ ОАО «Астодевелопмент»

### **Вопрос повестки дня:**

Рассмотрение проекта постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь «Об утверждении Инструкции по определению стоимости строительства одного метра квадратного жилого дома в текущем уровне цен» (далее-проект постановления) (докладчик – Ещенко С.А. – заведующий лаборатории проблем учетной политики и финансов ОАО «НИИ СТРОЙЭКОНОМИКА»).

**По вопросу повестки дня докладчик** довел до присутствующих необходимость принятия проекта постановления.

Проект постановления подготовлен в целях повышения эффективности действия нормативных правовых актов, устанавливающих механизм формирования стоимости строительства одного метра квадратного жилого дома и регулирующих деятельность заказчика, застройщика, в том числе при исполнении договоров долевого строительства. Цель разработки проекта постановления – актуализация механизма формирования стоимости строительства одного метра квадратного жилого дома в текущем уровне цен, ориентированная на урегулирование актуальных вопросов, возникающих у заказчиков, застройщиков при определении данной стоимости в существующих условиях.

Правовые основания подготовки проекта постановления заключаются в том, что действующий нормативный правовой акт, регулирующий в настоящее время соответствующие общественные отношения, – постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 15.04.2008 № 18 «Об утверждении Инструкции по

определению стоимости строительства одного метра квадратного жилого дома в базисном и текущем уровнях цен» – перестал соответствовать целому ряду нормативных правовых актов, в связи с чем требует существенных изменений, затрагивающих большинство его структурных элементов (пункт 1 статьи 33 Закона Республики Беларусь от 17 июля 2018 г. № 130-З «О нормативных правовых актах»).

Принятие проекта постановления установит актуализированный порядок формирования стоимости строительства жилого дома в текущем уровне цен, что позволит:

гармонизировать расчет стоимости одного метра квадратного жилого дома и цены договора долевого строительства с требованиями законодательства;

установить актуальный порядок распределения затрат в стоимости строительства жилого дома в зависимости от классификации жилых домов и функционального назначения частей, входящих в них;

актуализировать порядок распределения стоимости строительно-монтажных работ и внутреннего инженерного оборудования между жилой частью и нежилой частью дома;

актуализировать перечень и порядок распределения затрат, не входящих в сводный сметный расчет стоимости строительства, но относимых на стоимость строительства;

установить перечень и порядок распределения затрат заказчика, застройщика, не входящих в сводный сметный расчет стоимости строительства, но относимых на стоимость строительства в условиях комплексной застройки жилых районов (кварталов);

установить порядок корректировки стоимости одного метра квадратного жилого дома в текущем уровне цен, учитывающий различные характеристики квартир (поэтажное расположение, пространственные и эстетические параметры, различную высоту потолков квартир по этажам, количество комнат).

***В обсуждении приняли участие:***

Ничкасов А.И., Кузьмина Н.В., Коленда А.И., Вравченко И.Е., Гарустович А.Л., Рок И.Ф.

**Кузьмина Н.В.**

Стоимость строительства жилого дома может отличаться от сметной стоимости. Говорим о формировании стоимости метра квадратного только на стадии проектной документации. Может быть из пункта 2 проекта постановления исключить слово «сметной», т.е. установить, что стоимость строительства жилого дома в текущем уровне цен – сумма сметной стоимости, определяемой в документации, а не сметной документации, как предусмотрено проектом постановления.

**Ничкасов А.И.**

Строительный проект не должен противоречить архитектурному, так как строительный проект точнее архитектурного.

**Коленда А.И.**

Я правильно понимаю, что нормы данной Инструкции применяются при любом строительстве, а не только при долевом.

**Ещенко С.А.** пояснил, что осуществляемое благоустройство возле дома попадает в стоимость строительства одного метра квадратного жилого дома, а благоустройство при комплексной застройке осуществляется за счет бюджетных средств.

**Вравченко И.Е.** задала вопрос в части применения Приложения 7 «Расчет нормативов распределения затрат на строительство объектов инфраструктуры между жилыми домами при комплексной застройке жилых районов (кварталов)» к Инструкции по определению стоимости строительства одного метра квадратного жилого дома в текущем уровне цен. Не требуется ли прохождение экспертизы каждого дома?

**Ещенко С.А.**

Мы рассмотрим и приведем примеры, как это будет происходить.

**Коленда А.И.**

Не совсем понятно, на что будут распространяться нормы обсуждаемого постановления. Только на дольщиков?

**Ещенко С.А.**

Предполагали, что только на дольщиков.

**Гарустович А.Л.** предложил четко обозначить область применения данного постановления. Его поддержал в этом вопросе Коленда А.И. Подчеркнул, что сначала внедрим в область только долевого строительства, а затем распространим на все строительство.

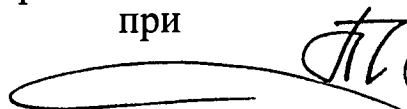
**Министр Пархамович Р.В.** отметил, что не видит никакой проблемы четко обозначить область применения постановления.

### Принятое решение:

Проект постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь «Об утверждении Инструкции по определению стоимости строительства одного метра квадратного жилого дома в текущем уровне цен» членами Совета в целом поддержан с учетом высказанных замечаний.

Председатель общественно-консультативного совета по развитию предпринимательства Минстройархитектуры

общественно-  
(экспертного)  
развитию  
при



Р.В.Пархамович

Секретарь Совета



Т.Н.Фомичева