

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

**ПРОТОКОЛ № 8**

Дата составления: 14 декабря 2022 г.

г.Минск

**Присутствовали:**

Пархамович Руслан Викторович	Председатель Совета	Министр архитектуры и строительства Республики Беларусь
Швец Олег Дмитриевич	Заместитель председателя Совета	Первый заместитель архитектуры и строительства Министра
Фомичева Т.Н.	Секретарь Совета	консультант управления нормативного правового обеспечения строительной отрасли Минстройархитектуры
Рок И.Ф.		председатель застройщиков объектов строительства Ассоциации жилищного
Петрушина А.М.		начальник управления нормативного правового обеспечения строительной отрасли Минстройархитектуры
Лавровская О.Б.		начальник главного управления экономики и внешнеэкономической деятельности Минстройархитектуры
Семенкевич Д.И.		заместитель директора РУП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»
Мельникова Н.И.		заместитель главного инженера УП «Минскинжпроект»
Шут С.В.		начальник управления РУП «Главгосстройэкспертиза»

Бусел И.А.	Директор ЗАО «Стройизыскания» (опросным листом)
Ковширко Д.А.	первый заместитель директора РУП «Стройтехнорм»
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
Мелешкевич Н.А.	заместитель начальника отдела методологии и правового регулирования 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»
Лисица Л.Н.	член Минской областной коллегии адвокатов
Бородуля В.А.	заместитель директора БСПН им. Кунявского
Карась М.М.	заместитель председателя Ассоциации Европейского Бизнеса (опросным листом)

Тачкин В.А.	член Совета ассоциации застройщиков объектов жилищного строительства
Чик В.М.	директор РУП «Институт жилища-НИПТИС им.Атаева С.С.»
Вечер О.Н.	индивидуальный предприниматель (заочно)

### **Приглашенные:**

Мазго А.В.	директор УКС Минского района
------------	------------------------------

### **Вопросы повестки дня:**

1. Рассмотрение проекта постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь «Об утверждении Инструкции о порядке работы с объектами сверхнормативного незавершенного строительства» (далее-проект постановления)

(докладчики – Василючек Татьяна Николаевна – начальник главного управления строительства и жилищной политики;

Чик Владимир Михайлович – директор РУП «Институт жилища-НИПТИС им.Атаева С.С.»).

2. Рассмотрение проекта постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь «Об утверждении Инструкции о порядке формирования мероприятий по объектам сверхнормативного незавершенного строительства»

(Докладчики: Василючек Татьяна Николаевна – начальник главного управления строительства и жилищной политики;

Чик Владимир Михайлович – директор РУП «Институт жилища-НИПТИС им.Атаева С.С.»).

**По первому вопросу повестки дня докладчики довели до присутствующих информацию о необходимости принятия проекта постановления.**

Проектом постановления предусматривается утверждение Инструкции о порядке работы с объектами сверхнормативного незавершенного строительства (далее – Инструкция), которой определяются основные направления работы субъектов строительной деятельности с объектами сверхнормативного незавершенного строительства (далее – ОСНС).

Принятие постановления позволит субъектам строительной деятельности осуществлять работу с объектами сверхнормативного незавершенного строительства на упорядоченной основе, что позволит

сократить количество объектов сверхнормативного незавершенного строительства и не допустить образование новых таких объектов.

Было отмечено, что участвовали в обсуждении этих документов 39 респондентов.

Данная Инструкция будет распространяться на вновь образованные ОСНС, которые в течение 3 месяцев после истечения нормативного срока строительства не были введены в эксплуатацию. На ОСНС, которые уже существуют, и по которым ранее утвержденные мероприятия подлежат корректировке, Инструкция также распространяет свое действие.

В Инструкции установлено, что в отношении ОСНС могут быть определены пять видов мероприятий.

Также определено три пути как осуществить снос ОСНС.

Инструкцией вводится новый документ - декларация о намерениях по ОСНС. Процент строительной готовности определяется экспертным путем. Инструкцией разделены ОСНС на регионального и отраслевого отнесения.

**В обсуждении приняли участие:**

Коленда А.И., Гарустович А.Л., Рок И.Ф., Шут С.В., Ковширко Д.А., Мазго А.В., Тачкин В.А., Лисица Л.Н.

**Гарустович А.Л. задал вопрос:**

Одним из мероприятий в отношении ОСНС является перепрофилирование ОСНС. А если реконструкция объекта, то данная Инструкция распространяет свое действие?

**Чик В.М.**

Все зависит от того, под что выделялась земля. Главное, чтобы при перепрофилировании не было противоречий с генпланом и с проектной документацией. В любом случае представители землеустроительных служб могут быть включены в состав комиссии по перепрофилированию, они и будут давать заключение по земельным вопросам.

**Гарустович А.Л.**

Что в данном случае понимается под объектом? Только сам объект недвижимости или вся территория вместе с ним?

**Министр Пархамович Р.В.** отметил, что данный вопрос не имеет никакого отношения к предмету обсуждаемой Инструкции.

**Гарустович А.Л.**

Кто несет ответственность за перепрофилирование?

**Министр Пархамович Р.В.**

Тот, кто вносит предложения о проведении мероприятий, тот и отвечает. Заказчик.

**Коленда А.И.** обратился за уточнением следующего вопроса: я строил магазин, потом захотел строить жилье, т.е. хочу перепрофилировать. Это нормально?

**Министр Пархамович Р.В.**

Если исполком согласится, то да.

Мы говорим об ОСНС. Мы говорим о порядке работы с ОСНС, а не о том, что должно предшествовать возникновению ОСНС и не о том, что будет в дальнейшем. Если юридическое лицо готовится к принятию решения о репрофилировании, оно рассматривает, собирает документы, доказывает местному исполнительному и распорядительному органу. Исполком соглашается или нет. Заказчик должен понимать, что берет на себя ответственность за соответствующий план мероприятий, а исполком осуществляет контроль за этим.

**Лисица Л.Н.**

Исполком принимает решение о репрофилировании. Какова юридическая сила этого решения? Что в таком случае делает субъект хозяйствования? Он получает новую разрешительную документацию?

**Василючек Т.Н.** ответила утвердительно на этот вопрос.

**Коленда А.И.** но он остается в списке ОСНС?

**Министр Пархамович Р.В.** пояснил, что никто не собирается сразу исключать объект из списка, пока не наступит срок. Исполком имеет право ознакомиться с планом мероприятий и т.д.

**Рок И.Ф.**

Он будет находиться в базе данных сверхнормативных с планом мероприятий.

**Министр Пархамович Р.В.**

Да, если мероприятия не выполняются, исполком может принять решение об изъятии земельного участка.

**Лисица Л.Н.**

Уточнила вопрос: субъект хозяйствования хочет продолжать строительство, а комиссия требует продажи.

**Министр Пархамович Р.В.**

Исполком рассматривает мероприятия и может не согласиться с реализацией этих мероприятий в связи с недостаточностью их обоснованности.

**Лисица Л.Н.**

Если в установленный срок не предоставили достаточную формулировку.

**Министр Пархамович Р.В.** пояснил, что в данном случае объект может быть изъят.

**Коленда А.И.**

А за чей счет снос?

**Министр Пархамович Р.В.**

За счет исполкома. Все финансовые вопросы решает он.

**Коленда А.И.**

А если есть конкретный покупатель? Что делать, если сначала решили продать, а потом опять строить?

**Министр Пархамович Р.В.**

Все на усмотрение исполкома. Ежеквартально в базу вносятся изменения.

**Чик В.М.** пояснил, что данный объект висит в базе. Субъект хозяйствования заявляет, что сейчас нет денег, но через три месяца будут. Дается ему альтернатива.

**Коленда А.И.** предложил исключить объекты третьего-четвертого классов сложности либо объекты реконструкции, капитального ремонта, модернизации.

**Министр Пархамович Р.В.** не согласился. Не важно, какой объект. Речь идет о рациональном использовании земли.

**Лисица Л.Н.**

Законсервированные объекты подпадают в ОСНС?

**Чик В.М.** ответил утвердительно на данный вопрос.

**Тачкин В.А.**

Как быть с многоквартирными домами? Действует ли здесь Инструкция с точки зрения замены застройщика?

**Министр Пархамович Р.В.**

Исполком может принять решение в отношении любой земли.

**Шут С.В.** предложил слово «перепрофилирование» заменить, поскольку оно не совсем строительное. Его поддержала **Лисица Л.Н.** **Министр Пархамович Р.В.** согласился с данной позицией.

**Ковширко Д.А.**

Как будет определяться уровень строительной готовности?

**Чик В.М.**

Госкомимуществом разработан ТКП «Оценка объектов незавершенного строительства». Механизм имеется.

**Шут С.В.**

Если стройка поделена на очереди, то вся стройка в этом случае будет ОСНС или только очередь?

**Министр Пархамович Р.В.**

Очередь – это отдельный объект строительства.

**По второму вопросу повестки дня докладчики довели до присутствующих необходимость принятия проекта постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь**

**«Об утверждении Инструкции о порядке формирования мероприятий по объектам сверхнормативного незавершенного строительства» (далее – Инструкция).**

**Чик В.М.** отметил, что Инструкция касается, в основном, взаимодействия органов государственного управления, исполкомов и РУП «Институт жилища-НИПТИС им.Атаева С.С.».

**В обсуждении приняли участие:**

Рок И.Ф., Короленко В.Н., Тачкин В.А., Лисица Л.Н.

**Короленко В.Н.** предложил следующую редакцию пункта 17 Инструкции:

«17. Уполномоченная организация по ведению БД ОНС ежеквартально, 10 числа второго месяца после отчетного периода, на основании сведений формы 4-онс, по объектам, ставшим сверхнормативными в отчетном квартале, направляет в адрес Департамента контроля и надзора за строительством Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь (далее – Госстройнадзор) перечни указанных объектов, для принятия им мер в отношении заказчиков, допустивших превышение нормативных сроков строительства объектов 1-4 классов сложности зарегистрированных в установленном порядке в органах государственного строительного надзора.

О ходе проделанной работы ежеквартально до 20 числа третьего месяца после отчетного периода Госстройнадзор представляет отчет в Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь.».

Докладчики приняли к сведению данное замечание.


**Принятые решения:****По первому вопросу:**

Проект постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь «Об утверждении Инструкции о порядке работы с объектами сверхнормативного незавершенного строительства» членами Совета в целом поддержан.

**По второму вопросу:**

Проект постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь «Об утверждении Инструкции о порядке формирования мероприятий по объектам сверхнормативного незавершенного строительства» членами Совета в целом поддержан.

Председатель общественно-консультативного совета по развитию предпринимательства Минстройархитектуры при



Р.В.Пархамович

Секретарь Совета



Т.Н.Фомичева