ИЗМЕНИЯ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА В 2018 ГОДУ

(Комментарий к Декрету от 23.11.2017 № 7 "О развитии предпринимательства")

Антонина Петрушина, начальник управления нормативного правового обеспечения строительной отрасли Минстройархитектуры

23 ноября 2017 г. принят Декрет № 7 "О развитии предпринимательства" (далее – Декрет № 7), которым предусмотрен ряд мер, направленных на совершенствование и оптимизацию правового регулирования сферы строительства.

Декретом № 7 внесены корректировки в ряд действующих норм, а также введены новые нормы по не урегулированным ранее вопросам.

Проанализируем нормы Декрета № 7, которые вступают в силу с 26 февраля 2018 г., и нормы нормативных правовых актов, действующие в настоящий момент.

Уведомление о начале производства строительных материалов и изделий субъект хозяйствования должен представить в местный исполнительный и распорядительный орган

Декретом № 7 утвержден перечень видов экономической деятельности, о начале осуществления которых субъектами хозяйствования представляется уведомление в местный исполнительный и распорядительный орган (далее – перечень) (приложение к Декрету № 7) (подп. 2.1 Декрета № 7).

Пункт 17 перечня содержит вид деятельности "Производство строительных материалов и изделий".

**Действующая норма:** В настоящее время действующее законодательство такой нормы не содержит.

Разрешительная документация на капитальный ремонт и техническую модернизацию объектов не потребуется

Строительные работы при капитальном ремонте, работы по технической модернизации объектов субьекты хозяйствования выполняют на основании проектной документации без получения разрешительной документации, выдаваемой местными исполнительными и распорядительными органами. Субъект хозяйствования вправе приступить к выполнению работ при капитальном ремонте со дня, следующего за днем направления уведомления о проведении таких работ в органы государственного строительного надзора, в порядке, установленном Совмином (кроме объектов, на которых не осуществляется государственный строительный надзор) (абзац второй подп. 4.4 Декрета № 7).

**Действующая норма:** Капитальный ремонт объекта осуществляется на основании разрешительной документации (ст. 21 Закона от 05.07.2004 № 300-З "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь" (далее – Закон № 300-З)).

Положение о порядке подготовки и выдачи разрешительной документации на строительство объектов утверждено постановлением Совмина от 20.02.2007 № 223.

Справочно. Под технической модернизацией в целях Декрета № 7 понимается замена (установка нового) технологического оборудования с выполнением сопутствующих работ по устройству несущих оснований под оборудование, прокладке или замене отдельных внутренних инженерных сетей, связанных с функционированием технологического оборудования, устройству перегородок, отделочных и других работ, производимых внутри здания и не затрагивающих несущую способность конструкций (подстрочная ссылка № 15 к абзацу второму подп. 4.4 Декрета № 7).

Капитальный ремонт – совокупность работ, включая строительно-монтажные, пусконаладочные, и мероприятий по восстановлению утраченных в процессе эксплуатации технических, эксплуатационных и потребительских качеств объекта строительства, осуществляемых путем восстановления (усиления), улучшения и (или) замены отдельных конструкций, деталей, инженерно-технического оборудования объекта строительства, выполняемых в т.ч. с применением новых материалов и технологий (абзац шестнадцатый ст. 1 Закона № 300-З).

Арендатор, заключивший договор аренды, сможет выступать заказчиком по капитальному ремонту и технической модернизации арендуемых площадей

Техническая модернизация, капитальный ремонт объектов осуществляются собственниками объектов либо с их письменного согласия субъектами хозяйствования, у которых объекты находятся на ином вещном праве или на основании гражданско-правового договора (абзац второй подп. 4.4 Декрета № 7).

**Действующая норма:** В настоящее время действующее законодательство такой нормы не содержит и заказчиком строительства, в т.ч. модернизации и капитального ремонта объектов, вправе выступить только собственник объекта.

Примечание. Согласно действующему законодательству бухгалтерский учет затрат на строительство (в т.ч. модернизацию, капитальный ремонт) осуществляется заказчиком, застройщиком (п. 3 [Инструкции](file://fbs/idg$/%d0%9f%d1%80%d0%be%d0%b8%d0%b7%d0%b2%d0%be%d0%b4%d1%81%d1%82%d0%b2%d0%be/%d0%9e%d0%a1%d0%98/%d0%9e%d0%a1%d0%98%20%d0%9d%d0%b0%d0%b1%d0%be%d1%80/9001-10000/consultantplus://offline/ref=E911DE0065FFF41701286D2AEAE045E19E61B312DA47A9AE35606608F4C4D6AA2E0EA7CB6933128A5D1B15FC37v1m1N) о порядке формирования стоимости объекта строительства в бухгалтерском учете, утвержденной постановлением Минстройархитектуры от 14.05.2007 № 10). В связи с принятием изменений затраты по строительству сразу будут аккумулироваться в бухгалтерском учете арендатора, который будет являться заказчиком.

Для выполнения капитального ремонта и технической модернизации объекта наличие аттестата соответствия заказчика не потребуется

Субьектам хозяйствования для выполнения работ по технической модернизации, капитальному ремонту объектов наличие аттестата соответствия не требуется (абзац второй подп. 4.4 Декрета № 7).

**Действующая норма:** Заказчик, застройщик должен иметь аттестат соответствия, выдаваемый в порядке, установленном Совмином (подп. 1.11. Указа от 14.01.2014 № 26 "О мерах по совершенствованию строительной деятельности (далее – Указ № 26)).

Заказчики получат технические условия на инженерно-техническое обеспечение объекта по форме, установленной Совмином

Субъекты хозяйствования при осуществлении экономической деятельности получают технические условия на инженерно-техническое обеспечение объекта, включенные в состав разрешительной документации на строительство объекта и выдаваемые заказчику, застройщику по форме, установленной Совмином. В эти технические условия должна быть включена необходимая для проектирования и строительства информация, в т.ч. связанная с присоединением к газораспределительной системе, электрической сети, тепловым сетям, системам водоснабжения, водоотведения (канализации) и дождевой канализации (абзац третий подп. 4.4 Декрета № 7).

**Действующая норма:** В настоящее время действующим законодательством данный вопрос не урегулирован.

Установлен уведомительный порядок информирования органов государственного строительного надзора о начале производства строительно-монтажных работ. Сокращен срок действия заключения органов государственной экспертизы.

При наличии положительного заключения государственной экспертизы по проектной документации (а в случаях, когда государственная экспертиза проектной документации не является обязательной - при наличии проектной документации) на строительство объектов *производство строительно-монтажных работ на объектах строительства осуществляется после направления уведомления* заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении или в виде электронного документа в органы государственного строительного надзора в порядке, установленном Совмином. Заключение органов государственной экспертизы по проектной документации утрачивает силу в случае, если производство строительно-монтажных работ не начато *в течение двух лет*  после его получения (абзац шестой подп. 4.4. Декрета № 7).

**Действующая норма:**

Разрешение на производство строительно-монтажных работ выдается заказчику, застройщику органами государственного строительного надзора (п.1 ст.23 Закона №300-3).

Срок действия заключения государственной экспертизы по проектной документации ограничивается проектной продолжительностью строительства объекта, увеличенной на один год (п. 5 ст. 32 Закона №300-З).

При строительстве объектов "под ключ" генеральный подрядчик осуществляет все функции, за исключением технического надзора

Субъекты хозяйствования при строительстве объектов "под ключ" оказывают заказчику весь комплекс инженерных услуг, кроме осуществления технического надзора за строительством, а также функций, которые относятся к компетенции заказчика и при выполнении которых не требуется получение аттестата соответствия заказчика (абзац седьмой подп. 4.4 Декрета № 7).

Справочно. Для целей Декрета № 7 под строительством объекта "под ключ" понимается осуществление генеральным подрядчиком по договору, заключенному на основании утвержденной предпроектной (предынвестиционной) документации, по договорной цене работ по получению исходной и разрешительной документации, проектированию, строительству, выполнению части функций заказчика по управлению строительством, пусконаладочных работ, работ по приемке объекта в эксплуатацию и передаче его заказчику (подстрочная сноска № 22 к абзацу седьмому подп. 4.4 Декрета № 7).

**Действующая норма:** В настоящее время действующим законодательством данный вопрос не урегулирован. Термин "строительство под ключ" определен в Правилах заключения и исполнения договоров строительного подряда, утвержденных постановлением Совмина от 15.09.1998 № 1450 (далее – Правила № 1450).

Так, определено, что строительство объекта "под ключ" – осуществление строительной деятельности подрядчиком (генеральным подрядчиком), выполняющим весь комплекс работ от изысканий и проектирования до сдачи объекта заказчику, в т.ч. с привлечением других организаций (абзац восьмой п. 3 Правил № 1450).

Установлены сокращенный и исчерпывающий перечни функций заказчика, не подлежащих передаче инженерной организации

Не подлежат передаче инженерной организации следующие функции заказчика:

а) принятие решения о строительстве объекта;

б) утверждение проектной документации;

в) обеспечение финансирования объекта строительства и контроля за расходованием средств, направляемых на его финансирование;

г) принятие решения о консервации незавершенного объекта строительства, о продлении срока строительства объекта;

д) утверждение состава приемочной комиссии и акта приемки объекта строительства в эксплуатацию (абзац восьмой подп. 4.4 Декрета № 7).

**Действующая норма:** Не подлежат передаче инженерной организации следующие функции заказчика:

принятие решения о строительстве объекта и (или) выполнении строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ;

получение предусмотренных законодательством разрешений соответствующих организаций на производство работ, в т.ч. строительно-монтажных работ, на пользование в период строительства электроэнергией, газом, водой, паром, на рубку леса, на удаление и (или) пересадку объектов растительного мира, а в необходимых случаях – получение и передача лесорубочных билетов;

утверждение проектно-сметной документации;

принятие от разработчиков проектной документации, передача ее подрядчику с отметками "К производству работ", за исключением случаев, когда инженер (инженерная организация) заключил совместно с заказчиком, застройщиком договор строительного подряда либо договором строительного подряда предусмотрена обязанность подрядчика разработать проектную документацию;

передача подрядчику строительной площадки, за исключением случаев, когда инженер (инженерная организация) заключил совместно с заказчиком, застройщиком договор строительного подряда;

принятие решения о консервации объекта строительства, о продлении срока строительства;

утверждение состава приемочной комиссии и акта приемки объекта в эксплуатацию;

иные функции, которые в соответствии с законодательством и договором осуществляются исключительно заказчиком, застройщиком

(п. 9 Инструкции о порядке оказания инженерных услуг в строительстве, утвержденной постановлением Минстройархитектуры от 10.05.2011 № 18).

Сокращен срок резервирования денежных средств на специальном счете

Субъекты хозяйствования при осуществлении экономической деятельности резервируют (в случае выбора такой формы обеспечения обязательств) *сроком на 2 года* денежные средства на специальном счете в размере 1,5 % стоимости выполненных на объектах строительства жилищного, социально-культурного, коммунально-бытового назначения работ в целях устранения результата строительных, специальных, монтажных работ ненадлежащего качества (далее – результат работ ненадлежащего качества) (абзац девятый подп. 4.4 Декрета № 7).

**Действующая норма:** Средства для обеспечения исполнения обязательств по устранению результата работ ненадлежащего качества резервируются *на период действия гарантийного срока* эксплуатации объекта (абзац второй части первой подп. 1.14 Указа № 26; п. 2 Положения о порядке резервирования подрядчиком средств для обеспечения устранения результата строительных, специальных, монтажных работ ненадлежащего качества, выявленного в период гарантийного срока эксплуатации объекта строительства, их учета, расходования, в том числе перечисления в местный бюджет, утвержденного постановлением Совмина от 01.04.2014 № 299).

На принятые в эксплуатацию объекты и выполненные строительные работы, являющиеся предметом договора, установлен гарантийный срок пять лет (п.66 Правил № 1450).

Отменена процедура закупки при строительстве объектов за счет собственных средств

Установленные законодательством требования о закупках товаров (работ, услуг) при строительстве применятся только в случае осуществления закупок с привлечением полностью или частично бюджетных и приравненных к ним средств[[1]](#footnote-1), а также при осуществлении аварийно-восстановительного ремонта капитальных строений (зданий, сооружений) (абзац тринадцатый подп. 4.4 Декрета № 7).

**Действующая норма:** Закупки товаров (работ, услуг) при строительстве объектов, финансируемых за счет собственных средств заказчиков, за исключением средств государственных организаций и хозяйственных обществ, акции (доли в уставном фонде) которых находятся в государственной собственности, осуществляются по выбору заказчика путем проведения подрядных торгов (торгов), биржевых торгов, переговоров, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь (подп. 72 [Положения](file://fbs/idg$/%d0%9f%d1%80%d0%be%d0%b8%d0%b7%d0%b2%d0%be%d0%b4%d1%81%d1%82%d0%b2%d0%be/%d0%9e%d0%a1%d0%98/%d0%9e%d0%a1%d0%98%20%d0%9d%d0%b0%d0%b1%d0%be%d1%80/9001-10000/consultantplus://offline/ref=31EFEE720C62DECF14DD9B65B7E2C4DF3A4BE5ACEA92C69C6142541BAB48211F9ECD34F2A86D1677FD1750DDB5i7i1N) о порядке организации и проведения процедур закупок товаров (работ, услуг) при строительстве объектов, утвержденного постановлением Совмина от 31.01.2014 № 88).

Для разработки предпроектной (предынвестиционной) документации аттестат соответствия не требуется

Субъекты хозяйствования вправе без наличия аттестата соответствия, выдаваемого в порядке, установленном Совмином, осуществлять разработку предпроектной (предынвестиционной) документации (абзац четырнадцатый подп. 4.4 Декрета № 7).

**Действующая норма:** Предпроектная (предынвестиционная) документация разрабатывается заказчиком, застройщиком, имеющими аттестат соответствия, выдаваемый в порядке, установленном Совмином (подп. 1.6 Указа № 26, часть вторая ст. 51 Закона №300-З).

Заключение по принимаемому в эксплуатацию объекту – его соответствие разрешительной и проектной документации

При приемке в эксплуатацию объекта, очереди строительства, пускового комплекса субъекты хозяйствования будут вправе получать заключения государственных органов и организаций исключительно на предмет соответствия указанных объектов строительства разрешительной документации, проектной документации, разработанной и утвержденной с учетом установленных законодательством требований к ее разработке и утверждению, в т.ч. требований безопасности и эксплуатационной надежности (абзац пятнадцатый подп. 4.4 Декрета № 7).

**Действующая норма:** Соответствие принимаемых в эксплуатацию объектов проектной документации, требованиям безопасности и эксплуатационной надежности должно подтверждаться заключениями государственных органов (их структурных подразделений), иных государственных организаций, выдаваемыми в пределах их компетенции в соответствии с [законодательством](file://fbs/idg$/%d0%9f%d1%80%d0%be%d0%b8%d0%b7%d0%b2%d0%be%d0%b4%d1%81%d1%82%d0%b2%d0%be/%d0%9e%d0%a1%d0%98/%d0%9e%d0%a1%d0%98%20%d0%9d%d0%b0%d0%b1%d0%be%d1%80/9001-10000/consultantplus://offline/ref=A8BBB9A3F659BDC6E2013018CD357ED5BC4D99424DBA71C20B672DF9C060F00B397C2FA11D74E81256166E7EB1V0lFN). При этом [органы](file://fbs/idg$/%d0%9f%d1%80%d0%be%d0%b8%d0%b7%d0%b2%d0%be%d0%b4%d1%81%d1%82%d0%b2%d0%be/%d0%9e%d0%a1%d0%98/%d0%9e%d0%a1%d0%98%20%d0%9d%d0%b0%d0%b1%d0%be%d1%80/9001-10000/consultantplus://offline/ref=A8BBB9A3F659BDC6E2013018CD357ED5BC4D99424DBA77C10A662CF9C060F00B397C2FA11D74E81256106D7ABDV0l5N) государственного строительного надзора выдают свое заключение с учетом наличия заключений по данному объекту других органов государственного надзора (п. 20 Положения о порядке приемки в эксплуатацию, утвержденного постановлением Совмина от 06.06.2011 № 716).

Определен срок приемки эксплуатирующими организациями затрат на строительство объектов инфраструктуры

Эксплуатирующие организации обязаны **в течение 3 месяцев** с даты приемки в эксплуатацию объектов, завершенных строительством, но не зарегистрированных в установленном порядке в качестве объектов недвижимого имущества, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры и их благоустройства, принять их безвозмездно в государственную собственность и обратиться за государственной регистрацией в отношении этих объектов. Решение о приемке таких объектов безвозмездно в государственную собственность принимается на основании акта о передаче затрат и документов, подтверждающих завершение их строительства и соответствие проектной документации, без наличия документов, удостоверяющих государственную регистрацию их создания (подп. 5.10 Декрета № 7).

**Действующая норма:** Передача в государственную собственность объектов инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры и их благоустройства, завершенных строительством, осуществляется без наличия документов, удостоверяющих государственную регистрацию прав на них, на основании акта о передаче затрат, произведенных при создании объекта, и документов, подтверждающих завершение их строительства и соответствие проектной документации.

Государственная регистрация в отношении объектов инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры и их благоустройства, безвозмездно приобретенных в собственность государства, осуществляется территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на основании заявления соответствующих структурных подразделений местных исполнительных и распорядительных органов, эксплуатационных организаций, акта о передаче затрат, произведенных при создании объекта, иных необходимых документов, определяемых Совмином (подп. 1.9 Указа от 07.02.2006 № 72 "О мерах по государственному регулированию отношений при размещении и организации строительства жилых домов, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры" (далее – Указ №72).

Таким образом,,срока приемки объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры и их благоустройства в настоящее время Указом №72 и иными актами законодательства не установлено.

В целях реализации Декрета № 7 потребуется внесение изменений в ряд нормативных правовых актов, в частности указанных выше и регулирующих сферу строительства.

1. Средств республиканского или местных бюджетов, государственных внебюджетных фондов, внешних государственных займов и внешних займов, привлеченных под гарантии Совмина, кредитов банков Республики Беларусь, привлеченных под гарантии Совмина, облисполкомов и Мингорисполкома. [↑](#footnote-ref-1)