**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 | ПредседательСовета | Министр архитектуры и строительства Республики Беларусь  |
| Швец Олег ДмитриевичФомичева Т.Н. | Заместитель председателяСоветаСекретарь Совета | Первый заместитель Министра архитектуры и строительства консультант управления нормативного правового обеспечения строительной отрасли Минстройархитектуры |
| Рок И.Ф. |  | председатель Ассоциации застройщиков объектов жилищного строительства |
| Петрушина А.М.Лавровская О.Б. |  | начальник управления нормативного правового обеспечения строительной отрасли Минстройархитектурыначальник главного управления экономики и внешнеэкономической деятельности Минстройархитектуры |
| Семенкевич Д.И. |  | заместитель директора РУП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА |
| Мельникова Н.И.Шут С.В. |  | заместитель главного инженера УП «Минскинжпроект»начальник управления РУП «Главгосстройэкспертиза» |
| Бусел И.А.Ковширко Д.А. |  | Директор ЗАО «Стройизыскания» (опросным листом)первый заместитель директора РУП «Стройтехнорм»  |
| Ничкасов А.ИСитников И.Е.Кудравец А.В.Пухнаревич К.А.Василючек Т.Н.Короленко В.Н.Мелешкевич Н.А.Бабицкий Д.И.Коленда А.И.Пурс Г.А.Гарустович А.Л.Лисица Л.Н.Бородуля В.А.Карась М.М.Тачкин В.А.Чик В.М.Вечер О.Н. |  | Председатель Союза СтроителейЧлен Совета Ассоциации застройщиков объектов жилищного строительствазаместитель начальника главного управления архитектуры, градостроительства, проектной, научно-технической, инновационной политики и цифровой трансформации начальник управления финансов, кредита и регулирования бухгалтерского учета и отчетности в строительной отраслиначальник главного управления строительства и жилищной политикизаместитель директора Департамента контроля и надзора за строительствомзаместитель начальника отдела методологии и правового регулирования Департамента контроля и надзора за строительством главный инженер РУП «Белстройцентр»вице-председатель Республиканской конфедерации предпринимательствадиректор РУП «РНТЦ»директор ООО «Аверса-Групп» член Минской областной коллегии адвокатовзаместитель директора БСПН им. Кунявскогозаместитель председателя Ассоциации Европейского Бизнеса (опросным листом)член Совета ассоциации застройщиков объектов жилищного строительства директор РУП «Институт жилища-НИПТИС им.Атаева С.С.»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 перепрофилировании, 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 перепрофилировании. 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 незавершённого 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 (экспертного) совета по развитию предпринимательства при Минстройархитектуры |  Р.В.Пархамович |

Секретарь Совета Т.Н.Фомичева