

УТВЕРЖДЕНО
Постановление
Министерства архитектуры
и строительства
Республики Беларусь
17. 09. 2010 г. № 24

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
о порядке действий иностранного инвестора
при реализации на территории Республики Беларусь
инвестиционного проекта**

**ГЛАВА 1
Общие положения**

1. Настоящие Методические рекомендации о порядке действий иностранного инвестора (заказчика) при реализации на территории Республики Беларусь инвестиционного проекта (далее - Методические рекомендации) разработаны с целью обеспечения иностранного инвестора (заказчика) документом, определяющим последовательность организации проектирования и строительства объектов с учетом:

- применения проектной документации, разработанной за рубежом;
- необходимости разработки проектной документации в Республике Беларусь.

2. Деятельность иностранных инвесторов при реализации инвестиционных проектов на территории Республики Беларусь регламентируется:

Инвестиционным кодексом Республики Беларусь (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2001 г., № 62, 2/780);

Декретом Президента Республики Беларусь от 6 августа 2009 г. № 10 "О создании дополнительных условий для инвестиционной деятельности в Республике Беларусь" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2009 г., № 188, 1/10912);

Указом Президента Республики Беларусь от 5 октября 1999 г. № 581 "Об упорядочении структуры органов государственного строительного надзора" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 1999 г., № 77, 1/694);

Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 "Об изъятии и предоставлении земельных участков" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., № 6, 1/9267);

Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2004 г., № 109, 2/1049);

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29 ноября 1991 г. № 452 "Об утверждении Положения о порядке приемки объектов в эксплуатацию" (Собрание постановлений Правительства Республики Беларусь, 1991 г., № 34, ст. 416);

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29 ноября 1999 г. № 1860 "Об органах государственного строительного надзора Республики Беларусь" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 1999 г., № 95, 5/2148; 2007 г., № 131, 5/25242);

Постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 1 февраля 2005 г. № 2 "Об утверждении Положения о порядке деятельности инженерной организации, осуществляющей комплексное управление инвестиционным проектом в строительстве" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2005 г., № 36, 8/12160);

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20 февраля 2007 г. № 223 "О некоторых мерах по совершенствованию архитектурной и строительной деятельности" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2007 г., № 56, 5/24788);

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29 ноября 2007 г. № 1648 "Об утверждении перечня административных процедур, осуществляемых Государственным комитетом по стандартизации и подчиненными ему государственными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, и внесении дополнения и изменений в некоторые постановления Совета Министров Республики Беларусь" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2007 г., № 304, 5/26391);

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 8 октября 2008 г. № 1476 "Об утверждении Положения о порядке проведения государственной экспертизы градостроительных, архитектурных и строительных проектов, обоснований инвестирования в строительство и Положения о порядке согласования и утверждения проектной документации, утверждения градостроительных проектов" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., № 248, 5/28493);

Постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 17 декабря 2008 г. № 63 "Об утверждении Инструкции об организации проведения государственной экспертизы градостроительных, архитектурных и строительных проектов, обоснований инвестирования в строительство" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2009 г., № 55, 8/20363);

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30 июля 2009 г. № 1001 "Об утверждении Положения о параллельном проектировании и строительстве объектов и внесении дополнения в

постановление Совета Министров Республики Беларусь“ (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь 2009, N 187, 5/30253);

СНБ 1.03.02-96 ”Состав, порядок разработки и согласования проектной документации в строительстве“. Правила проектирования“, нормы которого распространяются на все стадии инвестиционного процесса;

СНБ 1.03.03-2000 ”Авторский надзор за строительством зданий и сооружений“;

ТКП 45-1.03-59-2008 ”Приемка законченных строительством объектов. Порядок проведения“.

ТКП 45-1.03-162-2009 ”Технический надзор в строительстве. Порядок проведения“.

ГЛАВА 2

Действия иностранного инвестора при реализации инвестиционного проекта с применением проектной документации, разработанной за рубежом

3. Иностраный инвестор при реализации инвестиционного проекта на территории Республики Беларусь может:

выступать заказчиком;

уполномочить выступить заказчиком другое лицо;

привлечь инженерную организацию по договору на оказание инженерных услуг либо договору об оказании инженерных услуг по комплексному управлению инвестиционным проектом.

4. В случае наличия у иностранного инвестора (заказчика) проектной документации, разработанной за рубежом, для ее реализации на территории Республики Беларусь требуется:

получение разрешительной документации на строительство (включая правоустанавливающий документ на земельный участок);

прохождение государственной экспертизы проектной документации;

утверждение проектной документации;

получение разрешения на производство строительно-монтажных работ.

5. Для получения разрешительной документации на строительство, в том числе решения местного исполнительного и распорядительного органа о разрешении строительства объекта на отведенном земельном участке, иностранный инвестор (заказчик) обращается с письменным заявлением в местный исполнительный и распорядительный орган. (Срок выдачи документации – 2 месяца, без оплаты).

6. После получения разрешительной документации иностранный инвестор (заказчик) направляет с сопроводительным письмом проектную документацию, разработанную за рубежом, на государственную экспертизу в государственное унитарное предприятие

”Главгосстройэкспертиза“ (адреса указаны в приложении 1) с просьбой провести государственную экспертизу проектной документации с гарантией оплаты.

7. Проектная документация на государственную экспертизу представляется в оригинале и с переводом на русский язык в следующем составе:

разрешительная документация;
генеральный план и транспорт;
технологические решения;
архитектурно-строительные решения;
инженерное оборудование, сети и системы;
энергетическая эффективность;
организация строительства;
эксплуатационная безопасность.

8. Проведение государственной экспертизы проектной документации осуществляется, как правило, в срок до 15 дней.

В случае рассмотрения проектной документации по уникальным и крупным объектам, а также в связи с корректировкой проекта по замечаниям экспертизы срок проведения экспертизы составляет 1 месяц.

9. Государственная экспертиза проектной документации проводится на основании договора между иностранным инвестором (заказчиком) и государственным унитарным предприятием ”Главгосстройэкспертиза“.

10. Стоимость работ по проведению государственной экспертизы составляет не более 10 процентов от стоимости проектной документации по договору.

11. При необходимости **адаптации*** проектной документации к нормам и условиям Республики Беларусь иностранным инвестором (заказчиком) привлекается любая из проектных организаций республики, имеющая соответствующее разрешение.

12. В случае соответствия проектной документации нормам проектирования и стандартам Европейского Союза в области строительства (далее - Евронормы), принятым на территории Республики Беларусь, ее адаптация не требуется (в данном случае выполняется разработка проектной документации по привязке проекта с учетом места нахождения объекта, технических условий на инженерно-техническое обеспечение объекта, результатов инженерно-геологических и топографо-геодезических изысканий).

*Под **адаптацией** проектной документации, разработанной за рубежом, понимается корректировка проектной документации, проводимая проектной организацией – резидентом Республики Беларусь, на договорной основе с заказчиком (иностраным инвестором) с целью приведения ее в соответствие с требованиями нормативных правовых актов и технических нормативных правовых актов Республики Беларусь, включающая разработку проектной документации по привязке проекта с учетом места нахождения объекта, технических условий на инженерно-техническое обеспечение, результатов инженерно-геологических и топографо-геодезических изысканий.

Информацию о проектных организациях можно получить в Министерстве архитектуры и строительства Республики Беларусь в соответствии с Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 10.10.2003 № 1308 «Об утверждении Положения о предоставлении информации, содержащейся в реестре специальных разрешений (лицензий)».

13. Адаптация проектной документации проводится на основании договора между иностранным инвестором (заказчиком) и проектной организацией.

14. При выполнении работ по адаптации проектной документации по желанию иностранного инвестора (заказчика) государственным унитарным предприятием "Главгосстройэкспертиза" осуществляется ее экспертное сопровождение.

15. Для осуществления экспертного сопровождения иностранный инвестор (заказчик) направляет письмо с соответствующей просьбой в государственное унитарное предприятие "Главгосстройэкспертиза".

При этом по просьбе иностранного инвестора (заказчика) на договорных условиях может осуществляться экспресс-анализ или экспресс-оценка отдельных разделов или частей проекта в порядке экспертного сопровождения разработки архитектурных и строительных проектов с составлением предварительного заключения.

16. Оплата за экспертное сопровождение производится по счет-фактуре в размере не более 10 процентов от стоимости разработки раздела (части) проекта по договору.

17. После получения положительного заключения государственной экспертизы проектная документация утверждается иностранным инвестором (заказчиком).

18. Утверждению подлежит следующая проектная документация:
обоснование инвестирования в строительство, архитектурный и строительный проекты;

разделы, части строительного проекта с дальнейшим утверждением этого строительного проекта по завершении его разработки (в случаях выделения в проектной документации этапов строительства).

19. После утверждения иностранным инвестором (заказчиком) проектной документации он обращается с письменным заявлением (с указанием сведений о регистрации в инспекции Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь) в территориальные органы Департамента контроля и надзора за строительством (адреса указаны в приложении 2) для получения разрешения на производство строительного-монтажных работ.

20. К заявлению иностранный инвестор (заказчик) прилагает копии следующих документов:

решение местного исполнительного и распорядительного органа о разрешении строительства объекта на отведенном земельном участке;

заключение государственной экспертизы с рекомендацией к утверждению проектной документации без замечаний;

приказ иностранного инвестора (заказчика) об утверждении проектной документации;

договор (контракт) строительного подряда.

21. Выдача разрешения на производство строительного-монтажных работ осуществляется в течение 10 дней, без оплаты.

22. После получения разрешения на производство строительно-монтажных работ иностранный инвестор (заказчик) приступает к строительству объекта на территории Республики Беларусь.

23. В процессе строительства ведется технический и авторский надзор за строительством объектов.

24. Технический надзор за строительством обеспечивается иностранным инвестором (заказчиком).

25. Авторский надзор за строительством осуществляется в случае: проведения адаптации проектной документации, разработанной за рубежом - проектной организацией на территории Республики Беларусь, выполнившей адаптацию проектной документации;

если адаптация не проводилась - автором (разработчиком) проекта.

26. Авторский надзор осуществляется в течение всего периода строительства и приемки законченных строительством объектов в эксплуатацию на основании задания иностранного инвестора (заказчика) и договора.

ГЛАВА 3

Действия иностранного инвестора при реализации инвестиционного проекта с разработкой проектной документации на территории Республики Беларусь

27. Иностраный инвестор при реализации инвестиционного проекта на территории Республики Беларусь может:

выступать заказчиком;

уполномочить выступить заказчиком другое лицо;

привлечь инженерную организацию по договору на оказание инженерных услуг либо договору об оказании инженерных услуг по комплексному управлению инвестиционным проектом.

28. При необходимости разработки проектной документации для ее реализации на территории Республики Беларусь требуется:

разрешительная документация на строительство (включая правоустанавливающий документ на земельный участок);

проектная документация на объект строительства. При принятии решения о параллельном проектировании и строительстве проектная документация может готовиться на каждый этап отдельно, при этом разработка проектной документации для первого этапа работ ведется при наличии утвержденной стадии проектной документации, получившей положительное заключение государственной экспертизы, для следующих этапов работ – при наличии положительного заключения государственной экспертизы предыдущего этапа работ;

государственная экспертиза проектной документации;
утверждение проектной документации;
получение разрешения на производство строительного-монтажных работ.

29. Для получения разрешительной документации на строительство, в том числе решения местного исполнительного и распорядительного органа о разрешении строительства объекта на отведенном земельном участке, иностранный инвестор (заказчик) обращается с письменным заявлением в местный исполнительный и распорядительный орган. (Срок выдачи документации-2 месяца, без оплаты).

30. После получения разрешительной документации иностранный инвестор (заказчик) на основании договора привлекает любую из проектных организаций, имеющую разрешение на разработку проектной документации на строительство объекта определенного функционального назначения.

31. При принятии иностранным инвестором (заказчиком) решения о параллельном проектировании и строительстве объекта такое решение указывается в задании на проектирование.

32. При выполнении работ по разработке проектной документации по желанию иностранного инвестора (заказчика) осуществляется ее экспертное сопровождение.

33. Для осуществления экспертного сопровождения иностранный инвестор (заказчик) направляет письмо с соответствующей просьбой в государственное унитарное предприятие "Главгосстройэкспертиза".

При этом по просьбе иностранного инвестора (заказчика) на договорных условиях может осуществляться экспресс-анализ или экспресс-оценка отдельных разделов или частей проекта в порядке экспертного сопровождения разработки архитектурных и строительных проектов с составлением предварительного заключения.

34. Оплата за экспертное сопровождение производится по счет-фактуре в размере не более 10 процентов от стоимости разработки раздела (части) проекта по договору.

35. По завершении работ по разработке проектной документации иностранный инвестор (заказчик) направляет с сопроводительным письмом проектную документацию на государственную экспертизу в государственное унитарное предприятие "Главгосстройэкспертиза" (адреса указаны в приложении 1) с просьбой провести государственную экспертизу проектной документации с гарантией оплаты.

36. Государственной экспертизе подлежат:
градостроительные, архитектурные и строительные (при проектировании в одну стадию) проекты, обоснования инвестирования в строительство;

разделы строительных проектов на строительство объектов I и II уровней ответственности, решения которых затрагивают эксплуатационную безопасность;

разделы, части (этапы) строительных проектов в случае предварительного их рассмотрения по отдельным объектам, планируемым к строительству по решению органов государственного управления (при наличии утвержденного обоснования инвестирования в строительство), с дальнейшим проведением государственной экспертизы проекта в целом по завершении его разработки;

этапы работ по строительству объекта, выделенные в строительном проекте, в случае принятия иностранным инвестором (заказчиком), решения о параллельном проектировании и строительстве объекта;

очереди строительства и пусковые комплексы, выделенные в архитектурном и (или) строительном проектах.

37. Проектная документация на государственную экспертизу представляется в следующем составе:

- разрешительная документация;
- генеральный план и транспорт;
- технологические решения;
- архитектурно-строительные решения;
- инженерное оборудование, сети и системы;
- энергетическая эффективность;
- организация строительства;
- эксплуатационная безопасность;
- охрана окружающей среды, экологический паспорт проекта.

38. Проведение государственной экспертизы проектной документации осуществляется, как правило, в срок до 15 дней.

В случае рассмотрения проектной документации по уникальным и крупным объектам, а также в связи с корректировкой проекта по замечаниям экспертизы срок проведения экспертизы составляет 1 месяц.

39. Государственная экспертиза проектной документации проводится на основании договора между иностранным инвестором (заказчиком) и государственным унитарным предприятием "Главгосстройэкспертиза".

40. Стоимость работ по проведению государственной экспертизы составляет не более 10 процентов от стоимости проектной документации по договору.

41. После получения положительного заключения (экспертного заключения) государственной экспертизы проектная документация утверждается иностранным инвестором (заказчиком).

42. Утверждению подлежит следующая проектная документация:
обоснование инвестирования в строительство, архитектурный и строительный проекты;

разделы, части строительного проекта с дальнейшим утверждением этого строительного проекта по завершении его разработки (в случаях выделения в проектной документации этапов строительства).

43. После утверждения иностранным инвестором (заказчиком) проектной документации он обращается с письменным заявлением (с указанием сведений о регистрации в инспекции Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь) в территориальные органы Департамента контроля и надзора за строительством (адреса указаны в приложении 2) для получения разрешения на производство строительного-монтажных работ.

44. При параллельном проектировании и строительстве объекта разрешение на производство строительного-монтажных работ выдается при наличии положительного заключения государственной экспертизы по проектной документации (за исключением стадии "обоснование инвестирования в строительство") на этапы работ, объект и (или) очередь строительства, пусковой комплекс.

45. К заявлению для получения разрешения на производство строительного-монтажных работ иностранный инвестор (заказчик) прилагает копии следующих документов:

решение местного исполнительного и распорядительного органа о разрешении строительства объекта на отведенном земельном участке;

заключение государственной экспертизы по проектной документации с рекомендацией к утверждению проектной документации без замечаний;

приказ иностранного инвестора (заказчика) об утверждении проектной документации;

договор (контракт) строительного подряда.

46. Выдача разрешения на производство строительного-монтажных работ осуществляется в течение 10 дней, без оплаты.

47. После получения разрешения на производство строительного-монтажных работ иностранный инвестор (заказчик) приступает к строительству объекта на территории Республики Беларусь.

48. В процессе строительства ведется технический и авторский надзор за строительством объектов.

49. Технический надзор за строительством обеспечивается иностранным инвестором (заказчиком).

50. Авторский надзор за строительством ведется разработчиком проектной документации в течение всего периода строительства и приемки законченных строительством объектов в эксплуатацию на основании задания иностранного инвестора (заказчика) и договора.

ГЛАВА 4

Приемка в эксплуатацию объектов, построенных иностранными инвесторами

51. Законченные строительством объекты подлежат приемке приемочной комиссией, которая назначается иностранным инвестором (заказчиком).

52. В состав приемочной комиссии включаются:
представители иностранного инвестора (заказчика);
генерального подрядчика (подрядчика) в случае заключения договора строительного подряда;
эксплуатационной организации при ее наличии;
проектной организации;
местного исполнительного и распорядительного органа;
органов государственного пожарного надзора.

В состав приемочной комиссии могут включаться представители других государственных органов и иных организаций по согласованию с этими органами и организациями.

53. Иностранным инвестором (заказчиком) не менее чем за 15 дней до начала работы приемочной комиссии извещаются органы государственного надзора (приложение 3) о приемке объекта в эксплуатацию, которые дают заключение о соответствии принимаемых в эксплуатацию объектов.

54. За выдачу заключения органами государственного строительного надзора о соответствии объекта, принимаемого в эксплуатацию, проекту, требованиям безопасности и эксплуатационной надежности, иностранным инвестором (заказчиком) уплачивается государственная пошлина.

55. Государственная пошлина уплачивается в налоговую инспекцию по месту нахождения инспекции Департамента контроля и надзора за строительством в размере 0,15 процента фактической стоимости строительно-монтажных работ по объекту, определенной на дату обращения за выдачей указанного заключения.

56. Приемка в эксплуатацию объекта оформляется актом установленной формы, который подписывается всеми членами приемочной комиссии и утверждается иностранным инвестором (заказчиком).

57. Приемка объектов без наличия в акте приемки хотя бы одной подписи члена комиссии, а также при наличии мотивированных возражений со стороны органов государственного надзора не допускается.

58. Датой ввода объекта в эксплуатацию считается дата подписания акта приемочной комиссией.

59. В случае нарушения правил приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов, председатель и члены приемочной комиссии несут ответственность в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Приложение 1

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Республиканское унитарное предприятие "Главгосстройэкспертиза"
220004, г.Минск, пр. Победителей, 23 корп.1.

Территориальные органы государственной экспертизы

Республиканское унитарное предприятие "Главгосстройэкспертиза по Брестской области"
224030, г.Брест, б-р Космонавтов 75/1.

Республиканское унитарное предприятие "Главгосстройэкспертиза по Витебской области"
210601, г.Витебск, ул. Офицерская, 6.

Республиканское унитарное предприятие "Главгосстройэкспертиза по Гомельской области"
246671 г.Гомель, ул.Первомайская, 6.

Республиканское унитарное предприятие "Главгосстройэкспертиза по Гродненской области"
230023, г.Гродно, ул.Ожешко, 1.

Республиканское унитарное предприятие "Главгосстройэкспертиза по Минской области"
220036, г.Минск, пер.Домашевский, 9.

Республиканское унитарное предприятие "Главгосстройэкспертиза по Могилевской области"
212030, г. Могилев, Архиерейский вал, Кописского. 3.

Республиканское унитарное предприятие "Главгосстройэкспертиза по городу Минску"
220030,г.Минск, ул.Революционная, 4.

Приложение 2

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ОРГАНЫ ДЕПАРТАМЕНТА КОНТРОЛЯ И НАДЗОРА ЗА СТРОИТЕЛЬСТВОМ

Специализированная инспекция Департамента контроля и надзора за строительством

ул. Берестянская, 6, г.Минск, 220034

Инспекция Департамента контроля и надзора за строительством по г.Минску
ул. Интернациональная, 24 А, г.Минск, 220050

Инспекция Департамента контроля и надзора за строительством по Минской области

ул. Короля, 24, г.Минск, 2230004

Инспекция Департамента контроля и надзора за строительством по Брестской области

ул. Героев обороны Брестской крепости, 56, г.Брест, 224018

Инспекция Департамента контроля и надзора за строительством по Витебской области

ул. Правды, 18, г.Витебск

Инспекция Департамента контроля и надзора за строительством по Гомельской области

ул. Советская, 21 А, г.Гомель, 246050

Инспекция Департамента контроля и надзора за строительством по Гродненской области

ул. Ожешко, 3, г.Гродно, 230023

Инспекция Департамента контроля и надзора за строительством по Могилевской области

переулок 3-й Октябрьский, 9, г.Могилев, 212030

ПЕРЕЧЕНЬ
органов государственного надзора Республики Беларусь,
дающих заключения при вводе в действие объектов

Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь.

Государственный санитарный надзор Министерства здравоохранения Республики Беларусь.

Департамент контроля и надзора за строительством Госстандарта Республики Беларусь (кроме объектов, на которые не требуется получение разрешения на производство строительно-монтажных работ).

Департамент государственной инспекции труда при Министерстве труда и социальной защиты Республики Беларусь (кроме объектов ремонта и жилищного фонда).

Департамент по надзору за безопасным ведением работ в промышленности Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь (при приемке объектов, ему подконтрольных).

Департамент по ядерной и радиационной безопасности Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь (при приемке объектов, ему подконтрольных).

Государственная автомобильная инспекция Министерства внутренних дел Республики Беларусь (при приемке улиц, дорог и дорожных сооружений).

Министерство по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь (при приемке объектов со встроенными помещениями или отдельно стоящих сооружений гражданской обороны).

Государственный энергетический надзор Министерства энергетики Республики Беларусь (при приемке объектов и работ, ему подконтрольных).

Министерство культуры Республики Беларусь (при приемке объектов, включенных в государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь).

Предприятие Государственное дорожное хозяйство, на балансе которого состоит автомобильная дорога (при приемке в эксплуатацию объектов, находящихся в контролируемой зоне автомобильных дорог общего пользования).

Другие органы государственного надзора, образованные в соответствии с Законодательством Республики Беларусь.