



**МІНІСТЭРСТВА
АРХІТЭКТУРЫ І БУДАЎНІЦТВА
РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ**

вул. Мяснікова, 39, 220048, г. Мінск,
Тэл. 327 19 34, 327 26 42, факс (017) 200 74 24
E-mail: mas@mas.by
<http://www.mas.by>

**МИНИСТЕРСТВО
АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

ул. Мясникова, 39, 220048, г. Минск,
Тел. 327 19 34, 327 26 42, факс (017) 200 74 24
E-mail: mas@mas.by
<http://www.mas.by>

01.03.2021 № 09-09/2581

На № _____ ад _____

Республиканские органы
государственного управления
Облисполкомы
Минский горисполком
Организации

Об осуществлении функций
заказчика

В связи с многочисленными обращениями организаций по вопросу права арендатора недвижимого имущества выступать заказчиком строительных работ по реконструкции Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь в пределах компетенции, с учетом позиции Министерства юстиции Республики Беларусь, информирует о следующем.

Согласно пункту 1 статьи 69 Закона Республики Беларусь от 17.07.2018 № 130-З «О нормативных правовых актах» в случае обнаружения неясностей и различий в содержании и понимании нормативного правового акта, а также противоречий в практике его применения, если не требуется внесение в нормативный правовой акт (его структурные элементы) соответствующих изменений, нормотворческий орган (должностное лицо), принявший (издавшее) этот акт, или, если иное не установлено Конституцией Республики Беларусь, уполномоченный им орган могут осуществить официальное толкование его нормативных правовых предписаний путем принятия (издания) соответствующего нормативного правового акта..

В соответствии с абзацем двенадцатым статьи 1 Закона Республики Беларусь от 05.07.2004 № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» (далее - Закон) заказчик в строительной деятельности - юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, определяемое в соответствии с законодательством, финансирующее возведение, реконструкцию, реставрацию, ремонт, благоустройство объекта, снос, осуществляющее строительную деятельность с привлечением подрядчика в строительной

деятельности, с привлечением либо без привлечения инженера (инженерной организации) на основании заключенного договора.

В соответствии с пунктом 1 статьи 55 Закона в случае финансирования строительства полностью или частично за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, включая государственные целевые бюджетные фонды, а также за счет государственных внебюджетных фондов заказчик, застройщик определяются актами Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, иных органов государственного управления, а в случаях, установленных законодательными актами, - также решениями государственных организаций. Указанными актами (решениями) может быть предусмотрена обязанность заказчика осуществлять строительную деятельность без привлечения инженера (инженерной организации).

Пунктом 2 статьи 55 Закона определено, что заказчик, застройщик указываются в решении местного исполнительного и распорядительного органа, выдающего разрешительную документацию.

Также статьей 210 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) установлено, что собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В этой связи собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие законодательству, общественной пользе и безопасности, не наносящие вреда окружающей среде, историко-культурным ценностям и не ущемляющие прав и защищаемых законом интересов других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, а также распоряжаться им иным образом.

Согласно пункту 2 статьи 594 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) в случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, неотделимые без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды.

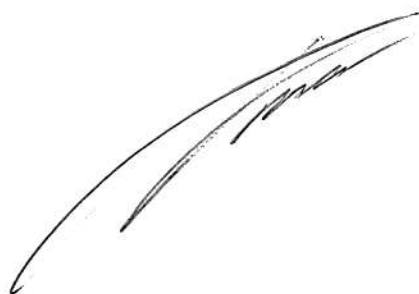
Таким образом, ГК предоставлена возможность арендатору осуществлять за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, неотделимые без вреда для имущества. При этом запрета на осуществление реконструкции для арендатора недвижимого имущества названный кодекс не содержит.

Выдача разрешительной документации на строительство является предусмотренной законодательством административной процедурой, а Положение о порядке подготовки и выдачи разрешительной документации на строительство объектов, утвержденное постановлением Совета Министров

Республики Беларусь от 20 февраля 2007 г. № 223 «О некоторых мерах по совершенствованию архитектурной и строительной деятельности», не предусматривает оснований отказа в ее совершении, связанных с содержанием документов, удостоверяющих право лиц, обратившихся за получением разрешительной документации, на земельный участок, либо иных последствий отсутствия прав у них на земельный участок либо информации о таких правах.

Исходя из изложенного, Минстройархитектуры полагает, что организация-арендатор вправе выступать заказчиком в отношении реконструкции арендуемого строения, но только с письменного согласия арендодателя.

Заместитель Министра



А.И.Ананич