**ОБЩЕСТВЕННО-КОНСУЛЬТАТИВНЫЙ (ЭКСПЕРТНЫЙ) СОВЕТ**

**ПО РАЗВИТИЮ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА ПРИ МИНИСТЕРСТВЕ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА**

ПРОТОКОЛ № 7

Дата составления: 9 декабря 2022 г.

г.Минск

**Присутствовали:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Пархамович Руслан Викторович | ПредседательСовета | Министр архитектуры и строительства Республики Беларусь  |
| Фомичева Т.Н. | Секретарь Совета | 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 |
| Юрчак Е.В. |  | заместитель начальника отдела ценообразования главного управления экономики и внешнеэкономической деятельности  |
| Ещенко С.А.Крайко Е.И. |  | заведующий лабораторией проблем учетной политики и финансов ОАО «НИИ СТРОЙЭКОНОМИКА»заместитель заведующего лабораторией ОАО «НИИ СТРОЙЭКОНОМИКА» |
| Бусел И.А.Лишай И.Л. |  | Директор ЗАО «Стройизыскания» (опросным листом)директор РУП «Стройтехнорм» (опросным листом) |
| Ничкасов А.ИСитников И.Е.Кудравец А.В.Пухнаревич К.А.Василючек Т.Н.Короленко В.Н.Анфимова Т.А.Бабицкий Д.И.Коленда А.И.Пурс Г.А.Гарустович А.Л.Кузьмина Н.В.Авраменко А.С.Карась М.М.Лисица Л.Н.Кульбицкий Д.В.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 строительствомглавный специалист Департамента контроля и надзора за строительством главный инженер РУП «Белстройцентр»вице-председатель Республиканской конфедерации предпринимательствадиректор РУП «РНТЦ»директор ООО «Аверса-Групп» начальник управления ГП «РНТЦ»заместитель начальника главного управления строительства и жилищной политикизаместитель председателя Ассоциации Европейского Бизнеса (опросным листом)член Минской областной коллегии адвокатов (опросным листом)директор УП «Спецсистемавтоматика» (опросным листом)директор РУП «Институт жилища-НИПТИС им.Атаева С.С.»индивидуальный предприниматель (заочно) |

**Приглашенные:**

Кравченко И.Е. заместитель гл. бухгалтера ИООО

 «Дана Астра»

Папко О.И. заместитель гл. бухгалтера ОАО «Этерика»

Хмелевская Е.С. руководитель ППУ ОАО «Астодевелопмент»

**Вопрос повестки дня:**

Рассмотрение проекта постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь «Об утверждении Инструкции по определению стоимости строительства одного метра квадратного жилого дома в текущем уровне цен» (далее-проект постановления) (докладчик – Ещенко С.А. – заведующий лаборатории проблем учетной политики и финансов ОАО «НИИ СТРОЙЭКОНОМИКА»).

**По вопросу повестки дня докладчик** довел до присутствующих необходимость принятия проекта постановления.

Проект постановления подготовлен в целях повышения эффективности действия нормативных правовых актов, устанавливающих механизм формирования стоимости строительства одного метра квадратного жилого дома и регулирующих деятельность заказчика, застройщика, в том числе при исполнении договоров долевого строительства. Цель разработки проекта постановления – актуализация механизма формирования стоимости строительства одного метра квадратного жилого дома в текущем уровне цен, ориентированная на урегулирование актуальных вопросов, возникающих у заказчиков, застройщиков при определении данной стоимости в существующих условиях.

Правовые основания подготовки проекта постановления заключаются в том, что действующий нормативный правовой акт, регулирующий в настоящее время соответствующие общественные отношения, – постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 15.04.2008 № 18 «Об утверждении Инструкции по определению стоимости строительства одного метра квадратного жилого дома в базисном и текущем уровнях цен» – перестал соответствовать целому ряду нормативных правовых актов, в связи с чем требует существенных изменений, затрагивающих большинство его структурных элементов (пункт 1 статьи 33 Закона Республики Беларусь от 17 июля
2018 г. № 130-З «О нормативных правовых актах»).

Принятие проекта постановления установит актуализированный порядок формирования стоимости строительства жилого дома в текущем уровне цен, что позволит:

гармонизировать расчет стоимости одного метра квадратного жилого дома и цены договора долевого строительства с требованиями законодательства;

установить актуальный порядок распределения затрат в стоимости строительства жилого дома в зависимости от классификации жилых домов и функционального назначения частей, входящих в них;

актуализировать порядок распределения стоимости строительно-монтажных работ и внутреннего инженерного оборудования между жилой частью и нежилой частью дома;

актуализировать перечень и порядок распределения затрат, не входящих в сводный сметный расчет стоимости строительства, но относимых на стоимость строительства;

установить перечень и порядок распределения затрат заказчика, застройщика, не входящих в сводный сметный расчет стоимости строительства, но относимых на стоимость строительства в условиях комплексной застройки жилых районов (кварталов);

установить порядок корректировки стоимости одного метра квадратного жилого дома в текущем уровне цен, учитывающий различные характеристики квартир (поэтажное расположение, пространственные и эстетические параметры, различную высоту потолков квартир по этажам, количество комнат).

***В обсуждении приняли участие:***

Ничкасов А.И., Кузьмина Н.В., Коленда А.И., Кравченко И.Е., Гарустович А.Л., Рок И.Ф.

**Кузьмина Н.В.**

Стоимость строительства жилого дома может отличаться от сметной стоимости. Говорим о формировании стоимости метра квадратного только на стадии проектной документации. Может быть из пункта 2 проекта постановления исключить слово «сметной», т.е. установить, что стоимость строительства жилого дома в текущем уровне цен – сумма сметной стоимости, определяемой в документации, а не сметной документации, как предусмотрено проектом постановления.

**Ничкасов А.И.**

Строительный проект не должен противоречить архитектурному, так как строительный проект точнее архитектурного.

**Коленда А.И.**

Я правильно понимаю, что нормы данной Инструкции применяются при любом строительстве, а не только при долевом.

**Ещенко С.А.** пояснил, что осуществляемое благоустройство возле дома попадает в стоимость строительства одного метра квадратного жилого дома, а благоустройство при комплексной застройке осуществляется за счет бюджетных средств.

**Кравченко И.Е.** задала вопрос в части применения Приложения 7 «Расчет нормативов распределения затрат на строительство объектов инфраструктуры между жилыми домами при комплексной застройке жилых районов (кварталов)» к Инструкции по определению стоимости строительства одного метра квадратного жилого дома в текущем уровне цен. Не требуется ли прохождение экспертизы каждого дома?

**Ещенко С.А.**

Мы рассмотрим и приведем примеры, как это будет происходить.

**Коленда А.И.**

Не совсем понятно, на что будут распространяться нормы обсуждаемого постановления. Только на дольщиков?

**Ещенко С.А.**

Предполагали, что только на дольщиков.

**Гарустович А.Л.** предложил четко обозначить область применения данного постановления. Его поддержал в этом вопросе Коленда А.И. Подчеркнул, что сначала внедрим в область только долевого строительства, а затем распространим на все строительство.

**Министр Пархамович Р.В.** отметил, что не видит никакой проблемы четко обозначить область применения постановления.

**Принятое решение:**

Проект постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь «Об утверждении Инструкции по определению стоимости строительства одного метра квадратного жилого дома в текущем уровне цен» членами Совета в целом поддержан с учетом высказанных замечаний.

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель общественно-консультативного (экспертного) совета по развитию предпринимательства при Минстройархитектуры |  Р.В.Пархамович |

Секретарь Совета Т.Н.Фомичева