

**ОБЩЕСТВЕННО-КОНСУЛЬТАТИВНЫЙ  
(ЭКСПЕРТНЫЙ) СОВЕТ  
ПО РАЗВИТИЮ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА ПРИ  
МИНИСТЕРСТВЕ АРХИТЕКТУРЫ И  
СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ПРОТОКОЛ № 1**

Дата составления: 31 марта 2021 г.

г.Минск

**Присутствовали:**

Костюков Игорь Анатольевич	Председатель Совета	Первый заместитель Министра архитектуры и строительства Республики Беларусь
Фомичева Т.Н.	Секретарь Совета	консультант управления нормативного правового обеспечения строительной отрасли Минстройархитектуры
Рок И.Ф.		и.о. председателя Ассоциации застройщиков объектов жилищного строительства
Петрушина А.М.		начальник управления нормативного правового обеспечения строительной отрасли Минстройархитектуры
Кудравец А.В.		заместитель начальника главного управления архитектуры, градостроительства, проектной, научно-технической, инновационной политики и цифровой трансформации
Пухнаревич К.А..		начальник управления финансов, кредитарегулирования бухгалтерского учета и отчетности в строительной отрасли
Полянская Г.В.		член РОО «Белая Русь»
Карась М.М.		зам.председателя Ассоциации Европейского Бизнеса
Шеремет Н. Т. Столярова В.В.		председатель Союза Строителей консультант управления нормативного правового обеспечения строительной отрасли Минстройархитектуры
Быковский О.М.		директор ОАО «Минскгражданпроект»

Бородуля В.А.	(опросным листом) заместитель директора Бизнес союз предпринимателей им. М.С.Кунявского (опросным листом)
Мельникова Н.И.	заместитель гл. инженера УП «Минскинжпроект»
Курский П.В.	гл. инженер ООО ИПК «Белэнергоинжпроект»
Владыко Д.А.	начальник отдела Департамента контроля и надзора за строительством
Коленда А.И.	заместитель председателя РКП
Здобнов В.Н.	член Ассоциации застройщиков
Шут С.В.	начальник отдела РУП «Главгосстройэкспертиза»
Понасенко А.С.	зам. директора МИПК БНТУ
Лисица Л.Н.	адвокатское бюро «Лисица и партнеры»
Ещенко С.А.	заведующий лабораторией проблем учетной политики и финансов ОАО «НИИ Стройэкономика»
Иванов В.П.	зам. директора МИПК БНТУ
Вечер О.Н.	индивидуальный предприниматель

### **Вопросы:**

1. Рассмотрение проекта Указа Президента Республики Беларусь "Об изменении Указа Президента Республики Беларусь"

(докладчик – начальник управления нормативного правового обеспечения строительной отрасли Минстройархитектуры А.М.Петрушина).

2. Рассмотрение проекта Указа Президента Республики Беларусь "О строительстве многоквартирных, блокированных жилых домов и (или) нежилых капитальных построек на придомовой территории"

(докладчик – начальник управления нормативного правового обеспечения строительной отрасли Минстройархитектуры А.М.Петрушина);

3. Рассмотрение проекта постановления Совета Министров Республики Беларусь «Об изменении постановлений Совета Министров

Республики Беларусь»

(докладчик – начальник управления нормативного правового обеспечения строительной отрасли Минстройархитектуры А.М.Петрушина).

4. Рассмотрение проекта постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь «Об изменении постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 2 мая 2014 г. № 25»

(докладчик – начальник управления нормативного правового обеспечения строительной отрасли А.М.Петрушина).

***По первому вопросу:***

Докладчик кратко изложила основные положения проекта Указа Президента Республики Беларусь "Об изменении Указа Президента Республики Беларусь" (далее -проект Указа). Обратила внимание присутствующих на то, что согласно статье 700 Гражданского кодекса Республики Беларусь обязанности по обеспечению строительства материалами, в том числе деталями и конструкциями, или оборудованием несет подрядчик, если договором строительного подряда не предусмотрено, что обеспечение строительства в целом или в определенной части осуществляет заказчик.

Докладчик отметила, что заказчики ушли от выполнения основных функций, закупку всего оборудования возлагают на подрядчика. Целью данного проекта Указа является возложение функции по закупке технологического оборудования на заказчика. Для выполнения этой цели разработан проект Указа Президента Республики Беларусь "Об изменении Указа Президента Республики Беларусь", которым вносятся изменения в пункт 1 Указа Президента Республики Беларусь от 14 января 2014г. №26 «О мерах по совершенствованию строительной деятельности» (далее – проект Указа) в части дополнения его подпунктом 1.13<sup>1</sup>. Данным подпунктом предусмотрено, что закупка технологического оборудования, за исключением закупки такого оборудования при строительстве «под ключ», и его передача подрядчику осуществляется заказчиком.

***В выступлениях приняли участие:***

Коленда А.И., Петрушина А.М., Рок И.Ф., Здобнов В.Н., Костюков И.А., Шут С.В., Мельникова Н.И., Шеремет Н.Т., Лисица Л.Н.

Шут С.В. предложил доработать определение, данное для целей настоящего Указа, в рабочем порядке. Предложение было принято членами Совета.

Костюков И.А. высказал мнение, что такой Указ необходим. Что касается монтируемого оборудования, то здесь вопрос закупки должен решаться сторонами (как стороны договорятся между собой).

Лисица Л.Н. задала вопрос: только заказчик может закупить технологическое оборудование? Какие штрафные санкции?

Петрушина А.М. дала ответ: Только заказчик. Никаких штрафных санкций не будет. Закупка технологического оборудования - это будет являться существенным условием договора поставки оборудования.

Представители Ассоциация застройщиков объектов жилищного строительства (Рок И.Ф. и Здобнов В.Н.) выступили категорически против предложенного изменения законодательства. Они считают, что предусмотренное проектом Указа **пону́ждение**, обязывающее исключительно заказчика осуществлять закупку технологического оборудования (далее – ТО) нецелесообразно. В обоснование своей точки зрения привели следующие аргументы.

На практике организации, осуществляющие поставку ТО, обладают необходимыми, квалифицированными специалистами, выполняют работы по его монтажу, несут гарантийные обязательства. Соответственно, между заказчиком (генеральным подрядчиком) и поставщиком ТО заключается договор подряда (субподряда) на изготовление и монтаж такого оборудования.

Возможность исполнения обязательства по закупке ТО подрядчиком позволяет участникам процедур закупок с более высокой квалификацией использовать ее в качестве конкурентного преимущества.

Разделение обязательств по договорам приведет к увеличению документооборота, к дополнительным расходам при приобретении оборудования (процедура закупки, доставка, хранение, передача), может привести к возникновению споров относительно дефектов, которые могут быть выявлены, как в момент приемки для монтажа, так и в период гарантийного срока. При обеспечении всего процесса подрядчиком – процесс контролируется полностью от закупки до приемки в эксплуатацию.

Предложенная норма ограничивает в правах заказчика и подрядчика, которые, исходя из экономической целесообразности и эффективности, находят оптимальное решение в рамках каждого конкретного проекта.

Например, при выполнении работ «под ключ» инженерного обеспечения объекта – ТО разумно закупать подрядчику. Если идет речь об общестроительных работах – чаще ТО закупает заказчик.

Таким образом, вопрос закупки ТО, осуществляемый за счет собственных (привлеченных) средств заказчика должен решаться максимально эффективно – т.е. по соглашению сторон, которое учитывает особенности строительства конкретного объекта и готовность (возможность) подрядчика принять на себя обязательства по закупке ТО.

Предложили норму проекта Указа дополнить следующим: «для объектов, финансируемых за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, в том числе государственных целевых бюджетных фондов, а также государственных внебюджетных фондов, внешних государственных займов и внешних займов, привлеченных под гарантии Совета Министров Республики Беларусь, а также кредитов банков Республики Беларусь, выданных под гарантии Совета Министров Республики Беларусь, облисполкомов и Минского горисполкома.».

***По второму вопросу:***

***Докладчик*** кратко изложила основные положения проекта Указа Президента Республики Беларусь "О строительстве многоквартирных, блокированных жилых домов и (или) нежилых капитальных построек на придомовой территории". Она отметила, что есть поручение по этому вопросу, касающееся объектов пятого класса сложности. Основной посыл данного Указа то, что строительство объектов, финансируемых физическими лицами, осуществляется юридическими лицами, имеющими право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности или же такое строительство осуществляется самими физическими лицами. Определены сроки, в течении которых физическими лицами должно быть завершено строительство объектов на земельных участках, предоставленных до вступления в силу этого Указа, в зависимости от срока получения земельного участка.

В этот срок также включается период проведения работ по консервации. Гражданин, который законсервировал объект, должен решать вопрос с целью его последующего отчуждения.

В случае незавершения строительства объекта и непринятия решения о его отчуждении в сроки, установленные проектом Указа, физическое лицо уплачивает земельный налог по ставке, увеличенной в 100 раз. Данный проект Указа направлен на то, чтобы подтолкнуть граждан к быстрейшему завершению строительства объекта.

***В выступлениях приняли участие:***

Костюков И.А., Петрушина А.М., Шеремет Н.Т., Лисица Л.Н., Ещенко С.А., Коленда А.И., Мельникова Н.И., Вечер О.Н., Понасенко А.С.

Ещенко С.А. отметил, что в случае принятия данного Указа ситуация среди населения ухудшится. Данный Указ не ускорит оборот.

Коленда А.И. его поддержал, отметив, что Указ несвоевремен, он только может усугубить ситуацию с народом. Люди строят десятилетиями просто потому, что у них нет денежных средств.; по мере зарабатывания они приобретают стройматериалы. Считает, что если Указ вступит в силу, то выведет добросовестных подрядчиков в "тень".

Костюков И.А. пояснил, что нормами проекта Указа предполагается что, если гражданин не в состоянии строить, то он может произвести консервацию объекта либо его продать.

Коленда А.И.: что значит «хозяйственный способ»?

Костюков И.А.: это значит – собственными силами. Указ только для объектов пятого класса сложности.

Петрушина А.М. уточнила, что работы должны выполняться или своими силами, или силами юридического лица.

Костюков И.А. отметил, что в настоящее время частые случаи, когда с индивидуальным предпринимателем заключается договор, он получает аванс, и потом, не выполнив работы, исчезает.

Шеремет Н.Т. выступил в поддержку данного проекта Указа.

Коленда А.И. высказался о том, что этот Указ никак не повлияет на скорость строительства. Необходимо проработать вопрос по срокам и по ставке земельного налога.

Костюков И.А. согласился, что нужно еще обсуждать эти вопросы.

Понасенко А.С. задал вопрос: почему только юридические лица. Почему не могут индивидуальные предприниматели? Если гражданин не сможет с индивидуальными предпринимателями заключить договор, то это приведет к различным махинациям, теневым сделкам.

Костюков И.А. ответил: как правило, индивидуальные предприниматели оставляют объект, являются ненадежными, недобросовестными подрядчиками.

Лисица Л.Н. поставила вопрос: какова будет практика применения? Каким образом физическое лицо будет доказывать, что оно собирается продавать объект?

Коленда А.И. высказался о том, что предприниматели никогда не поддержат этот Указ. Его поддержали Ещенко С.А. и Понасенко А.С.

**По третьему вопросу:**

**Докладчик** кратко изложила основные положения проекта постановления Совета Министров Республики Беларусь «Об изменении постановлений Совета Министров Республики Беларусь» (далее - проект постановления).

Данным проектом вносятся изменения в три постановления Совета Министров Республики Беларусь: в Правила заключения и исполнения договоров строительного подряда, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15 сентября 1998г. №1450 (далее - Правила), в части исключения согласования изменения (продления) сроков строительства объектов с Министерством архитектуры и строительства и Министерством экономики.

Поскольку изменение (продление) сроков строительства объектов

является административной процедурой, то потребовалось внесение соответствующих изменений в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 17 февраля 2012 г. №156 (исключение данной нормы).

Также проектом постановления вносятся изменения в Положение об аттестации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих отдельные виды архитектурной, градостроительной, строительной деятельности (их составляющие), выполнение работ по обследованию зданий и сооружений, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21 марта 2014 №252 (далее - Положение), в части необходимости наличия у заказчика аттестата соответствия. Кроме того, вносится изменение в п.19 Положения в связи с нижеизложенным. Данным пунктом предусмотрено, что обладатель аттестата соответствия должен соответствовать квалификационным требованиям в течение всего срока действия аттестата соответствия. Обладатель аттестата соответствия должен представлять информацию о подтверждении его квалификационным требованиям ежегодно с 1 по 31 декабря. Непредставление такой информации является одним из оснований прекращения действия аттестата соответствия. Ввиду того, что имеются случаи, когда организации получают аттестаты соответствия в конце года, нет необходимости в подтверждении их квалификационным требованиям. В связи с этим потребовалось уточнить норму о подтверждении квалификационным требованиям, исключив случаи получения аттестата соответствия за один месяц до даты подтверждения.

***В выступлениях приняли участие:***

Костюков И.А., Петрушина А.М., Шеремет Н.Т., Лисица Л.Н., Ещенко С.А., Коленда А.И., Мельникова Н.И., Вечер О.Н., Понасенко А.С., Шут С.В., Владыко Д.А.

Владыко Д.А. выступил против исключения административной процедуры: изменение (продление) сроков строительства объектов. Коленда А.И. выразил мнение о необходимости аттестации заказчика.

Петрушина А.М.: в Правилах есть порядок изменения сроков строительства, в рамках договора строительного подряда этот вопрос решается. В основном, в данном случае причина - отсутствие финансирования.

Понасенко А.С.: у заказчика должны быть обученные специалисты, которые понимают, что надо делать (как провести конкурсы, составить технические задания и т.д.).

Рок И.Ф. и Здобнов В.Н. выступили со следующими предложениями.

"в Правилах: принимая во внимание большой объем конкурсной документации, а также в связи с наличием ряда случаев, когда

проведение процедур не является обязательным, считают целесообразным абзац седьмой пункта 19 изложить в следующей редакции: «протоколов заседания конкурсной комиссии (за исключением случаев, когда проведение процедур закупок товаров (работ, услуг) при строительстве не является обязательным);»;

Дополнение приложения 1 к Положению пунктом, предусматривающим обязательную аттестацию заказчика, считают нецелесообразным. Данную норму возможно рассматривать только при условии разделения функций застройщика и заказчика. При условиях, что застройщик не аттестуется, а заказчик, если он сам выполняет функции управления проектом – да, либо нанимает инженерную организацию.

Для решения такой задачи необходимо детально проработать нормативные правовые акты, в которых содержатся роли и функции трех: застройщик, заказчик, инженерная организация в роли заказчика.

В целом, эта норма не повлияет на добросовестность и исполнение обязательств заказчиками, а лишь приведет к дополнительным расходам и, впоследствии, к увеличению стоимости строительства".

Рок И.Ф.: Какая цель аттестации заказчика? Для чего?

Костюков И.А.: Чтобы была компетенция у заказчика. А то нет специалистов, ничего нет. Задача - исключить долгострой, особенно в районах. Всегда было так: объект строит заказчик, а подрядчик ему помогает. А то сейчас ситуация: Министр и его заместители работают прорабами. Аттестат соответствия заказчик должен получать не к конкретному объекту, а, вообще, для работы.

Коленда А.И.: проектом постановления предусмотрено, что к договору строительного подряда прилагаются, в частности, копии конкурсной документации, в том числе протоколов заседания конкурсной комиссии. Копии - это очень большой объем документов. Коленда А.И. предлагает: копии протоколов заседания конкурсной комиссии оставить, а копии конкурсной документации - исключить. Также выступил против субсубподряда, сегодня нет необходимости включать эту норму, поскольку это будет способствовать коррупции. Ему возразила Лисица Л.Н., которая отметила, что на практике суды признают законное заключение договоров субсубподряда. Ее поддержал Ещенко С.А.

**По четвертому вопросу:**

**Докладчик** кратко изложила основные положения проекта постановления Минстройархитектуры «Об изменении постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 2 мая 2014 г. № 25». Пояснила, что данный проект направлен на ужесточение квалификационных требований, предъявляемых к



юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для получения аттестатов соответствия при выполнении функций генерального проектировщика и генерального подрядчика. Так, например, для получения аттестатов соответствия 1-й категории для выполнения функций генерального проектировщика, предполагается наличие у заявителя в штате не менее трех работников, имеющего квалификационный аттестат по каждому заявляемому подвиду деятельности; для получения аттестатов 3-й категории - наличие сертифицированной системы менеджмента качества.

***В выступлениях приняли участие:***

Костюков И.А., Петрушина А.М., Шеремет Н.Т., Лисица Л.Н., Коленда А.И., Мельникова Н.И., Вечер О.Н., Понасенко А.С., Шут С.В.

Мельникова Н.И. высказала мнение, что неразумно на первую категорию требовать 3 работников по каждому подвиду деятельности. Они не будут загружены. Увеличение количества специалистов не приведет к улучшению качества. Ее поддержал Коленда А.И.

Петрушина А.М.: будем обсуждать данный вопрос.

Костюков И.А. отметил, что минимум двух надо оставлять. Давайте конкретные предложения.

Шут С.В.: необходимо прежде всего определиться с функциями генерального проектировщика. Устанавливаем критерии, не имея функций – это некорректно.

**Принятые решения:**

***по первому вопросу:***

членами Совета проект Указа Президента Республики Беларусь "Об изменении Указа Президента Республики Беларусь" в целом поддержан. Необходимо его доработать в части точного определения "технологического оборудования".

***по второму вопросу:***

членами Совета проект Указа Президента Республики Беларусь "О строительстве многоквартирных, блокированных жилых домов и (или) нежилых капитальных построек на придомовой территории" не поддержан.

***по третьему вопросу:***

членами Совета проект постановления Совета Министров Республики Беларусь «Об изменении постановлений Совета Министров Республики Беларусь» в целом поддержан.

по четвертому вопросу:

членами Совета проект постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь «Об изменении постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 2 мая 2014 г. № 25» в целом поддержан.

**Председательствующий**

Председатель общественно-  
консультативного (экспертного)  
совета по развитию  
предпринимательства при  
Минстройархитектуры

И.А.Костюков

Секретарь Совета

Т.Н.Фомичева