

Обоснование необходимости издания
Закон Республики Беларусь «Об изменении Кодекса Республики Беларусь
об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности»

1. Цель и правовые основания подготовки проекта

Проект Закона Республики Беларусь «Об изменении Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности» (далее – проект Закона) разработан в целях совершенствования архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, в том числе по результатам поступивших замечаний и предложений от заинтересованных лиц, на основании пункта 18 Плана подготовки проектов законодательных актов на 2026 год, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 18.11.2025 № 400 (пункт 18).

2. Обоснованность выбора вида нормативного правового акта

В соответствии с пунктом 4 статьи 33 Закона Республики Беларусь от 17 июля 2018 г. № 130-З «О нормативных правовых актах» внесение изменений в нормативный правовой акт осуществляется принявшим (издавшим) его нормотворческим органом (должностным лицом) путем принятия (издания) нормативного правового акта того же вида, что и этот акт, если иное не установлено Конституцией Республики Беларусь, указанным законодательным актом и иными законодательными актами.

3. Предмет правового регулирования структурных элементов проекта, изменяющих существующее правовое регулирование соответствующих общественных отношений, информация об изменении концептуальных положений законодательства, институтов отрасли (отраслей) законодательства и правовых последствиях такого изменения

К предмету правового регулирования проекта Закона следует относить общественные отношения, возникающие между государственными органами, осуществляющими государственное управление в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, осуществляющими такую деятельность, а также гражданами.

Законопроектом предлагается следующие изменения в Кодекс Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (далее – Кодекс)

3.1 в статью 1:

Учитывая неясности в правоприменительной практике строительных норм, во исполнение поручения Заместителя Премьер-министра Республики Беларусь Сивака А.А. от 17 ноября 2025 г. № 36/111-364/10767р и в рамках исполнения постановления коллегии Комитета государственного контроля Республики Беларусь от 19.11.2025 № 15 «Об

эффективности реализации государственными органами и организациями мероприятий по проведению в 2025 году Года благоустройства» в части совершенствования законодательства, регулирующего порядок финансирования строительства объектов благоустройства при возведении многоквартирных жилых домов, разработаны предложения по корректировке Кодекса в части:

уточнения терминов «благоустройство», «распределительная транспортная инфраструктура», «распределительная инженерная инфраструктура»;

введения термина «внутриплощадочная инженерная и транспортная инфраструктура», что позволит разграничить расходы на ее создание и определить четкий порядок финансирования стоимости строительства инженерной инфраструктуры и транспортной инфраструктуры (далее – ИТИ) к жилым застройкам;

Справочно:

Финансирование разработки проектной документации, строительства внутриплощадочной ИТИ предлагается производить за счет заказчика, застройщика, финансирование разработки проектной документации и строительства объектов магистральной инженерной инфраструктуры, распределительной инженерной инфраструктуры, распределительной транспортной инфраструктуры, включая их благоустройство, для районов (кварталов) жилой застройки — за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов.

направления средств республиканского и (или) местных бюджетов на финансирование разработки проектной документации и строительства объектов магистральной инженерной инфраструктуры, распределительной инженерной инфраструктуры, распределительной транспортной инфраструктуры, включая их благоустройство, для районов (кварталов) жилой застройки.

Обоснование.

Положением о порядке финансирования разработки проектной документации, строительства объектов инженерной и транспортной инфраструктуры для районов (кварталов) жилой застройки, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27.07.2009 №983, предусмотрен перечень инфраструктуры, подлежащей финансированию из бюджета (улицы, электросети, газопроводы, сети водоснабжения и водоотведения, капитальные строения и иные объекты на них) (далее — Постановление № 983).

В соответствии со статьей 1 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (далее — Кодекс):

инженерная инфраструктура — совокупность инженерных сетей и иных объектов, их частей, изолированных помещений, обеспечивающих подачу ресурсов (вода, энергия, информация и другие ресурсы) на объекты потребления и в случае необходимости отведение использованных ресурсов;

транспортная инфраструктура — совокупность транспортных коммуникаций и сооружений, предназначенных для движения транспортных средств, пешеходов, перемещения пассажиров, багажа и грузов, в том числе продукции, обеспечения эксплуатации, хранения, технического обслуживания и ремонта транспортных средств.

Вышеуказанные термины содержат элементы ИТИ. При этом порядок проектирования таких отдельных элементов ИТИ регламентирован НПА и ТНПА, содержащими конкретные требования к ним.

В соответствии с пунктом 3.35 СН 3.03.06-2022 «Улицы населенных пунктов» улица населенного пункта (улица): территория населенного пункта в границах красных линий с комплексом инженерных сооружений, предназначенная для движения транспортных средств и пешеходов, обслуживания участников дорожного движения, а также размещения элементов благоустройства и прокладки инженерных сетей.

Улицы населенных пунктов и прилегающие к ним территории проектируют в виде единой системы с учетом функционального зонирования, архитектурно-планировочной организации территории и характера ее застройки, функционального назначения улиц, интенсивности транспортного, велосипедного и пешеходного движения, передвижения ФОЛ, обеспечения территорий машино-местами и других факторов.

СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» регламентировано обязательное устройство площадок на территории жилой застройки (для игр детей дошкольного и школьного возраста, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, сбора коммунальных отходов, выгула собак, хранения велосипедов, а также иных мобильных средств передвижения). Данные площадки должны обеспечиваться оборудованием согласно их назначению (площадки для игр детей — детским игровым оборудованием; спортивные — оборудованием для занятия спортом; для сбора ТКО - контейнерами и т.д. соответственно).

Одновременно ТНПА регламентирована допустимость, а в отдельных случаях обязанность, размещения вышеуказанных площадок в жилой застройке, машино-мест на инженерной и транспортной инфраструктуре, то есть в пределах границ проектирования ИТИ.

Таким образом, в целях рационального использования территорий и исключения образования множественности объектов с неэффективными проектными решениям, а также регулирования вопросов «общеквартального благоустройства», обеспечения единой и комплексной застройки в районах (кварталах) жилой застройки, при строительстве ИТИ должны быть предусмотрены все нормируемые объекты, допустимые к размещению на ИТИ, в том числе объекты, подпадающие под понятие объектов внешнего благоустройства.

Согласно пункту 26 Положения о порядке разработки, согласования и утверждения градостроительных проектов, проектной документации, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 8 октября 2008 г. №1476, задание на разработку проектной документации подготавливается заказчиком, застройщиком с учетом установления требований к составу и объему разрабатываемой проектной документации на строительство объекта с приложением к заданию всех

исходных данных и других сведений, необходимых для разработки проектной документации.

Полагаем, что все вышеуказанные требования и процедуры (подготовка исходных данных для проектирования, разработка проектной документации в соответствии с требованиями ТНПА, ее согласование и утверждение в установленном порядке, проведение экспертизы проектной документации на соответствие требованиям ТНПА и иные) подтверждают целевое расходование средств на строительство детских, спортивных и иных площадок с оборудованием на них при строительстве ИТИ к жилым застройкам.

В свою очередь Минфином в письме от 03.12.2025 № 7-12/3685 указано, что с учетом положений Кодекса и разъяснений Минстройархитектуры работы по благоустройству относятся к работам, проводимым на строительной площадке, и являются сопутствующими основным видам строительства в рамках одной проектной документации.

Согласно Инструкции по определению стоимости строительства одного квадратного метра жилого дома в текущем уровне цен, утвержденной постановлением Минстройархитектуры от 12.04.2023 № 34 (далее — Инструкция № 34), затраты на благоустройство и озеленение в границах отведенного под строительство жилого дома земельного участка включаются в сметную стоимость строительства жилого дома.

По мнению Минфина, расходы по благоустройству мест общего пользования, в том числе установка детских игровых и спортивных площадок, оборудование мест отдыха, озеленение территории района жилой застройки, не относящиеся к стоимости строительства жилого дома, могут осуществляться за счет бюджетных средств, предусмотренных на проектирование и строительство инженерной и транспортной инфраструктуры в кварталах жилой застройки.

Минфином высказана позиция о целесообразности Минстройархитектуры внести соответствующие корректировки в Постановление № 983. Регионами высказана аналогичная позиция.

Необходимость и достаточность состава и предельных параметров элементов благоустройства для районов жилой многоквартирной застройки определятся распорядителем средств и заказчиком в каждом конкретном случае строительства объекта.

Термин «декларация безопасности» уточняется с учетом положений статьи 44. Данная редакция термина более точно отражает содержание процедуры декларирования безопасности объектов в строительстве.

Термин «обследование» вводится с целью установления комплекса работ по сбору, обработке, систематизации и анализу данных о техническом состоянии капитального строения (здания, сооружения).

Термин «техническая эксплуатация» вводится с учетом дополнения Кодекса статьей 90¹ «Обеспечение исполнения обязательств собственника за техническое состояние зданий и сооружений при эксплуатации».

В целях исполнения устного поручения Заместителя премьер-министра Республики Беларусь Сивака А.А., полученного в ходе

посещения ОСП «Тепличное хозяйство» ОАО «ДОРОРС», из Кодекса исключено понятие технического модернизации, а ранее относившиеся при ее проведении работы будут включены в понятие текущий ремонт, что позволит максимально упростить процесс проведения работ при установке оборудования с исключением подготовки и принятия ряда документов.

Термин «улично-дорожная сеть» заменяется словами «уличная сеть» с учетом разделения полномочий с Минтрансом за разработку проектной документации и строительства дорожной сети.

Введение термина «часть объекта строительства» обусловлено следующим (предложения Министерства энергетики, рабочее совещание «О мерах по упрощению организации строительства и ускорению ввода в эксплуатацию промышленных объектов с учетом расширения масштабов технической модернизации в организациях Министерства промышленности Республики Беларусь»):

в соответствии с кодексом объектом строительства является не только капитальное строение (здание, сооружение), но также его части, однако определение понятия «часть объекта строительства» в Кодексе не установлено;

определение термина приведено с учетом термина «часть капитального строения», определенного постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 30.06.2022 № 66 «Об утверждении Инструкции о порядке определения вида строительной деятельности и наименования объекта строительства». Однако в данном определении учтены не все аспекты, характерные для выделения части объекта строительства на практике. Например, демонтаж стены и увеличение объема здания котельной для установки второго котла. Остальной состав работ, не связанных с остановкой (прекращением) эксплуатации здания в целом, отдельных частей здания, помещений и работ для обеспечения требований безопасности строительного производства предусматривается проектной документацией.

В отношении термина «строительная деятельность»:

дополнено, что обследование относится к строительной деятельности; учтены замечания Комитета государственного контроля.

Справочно:

В соответствии с подпунктом 1.73 пункта 1 статьи 1 Кодекса строительная деятельность (строительство) – это деятельность по выполнению изыскательских работ, подготовке разрешительной документации на строительство, оказанию инженерных услуг, выполнению пусконаладочных, строительного-монтажных и иных работ на строительной площадке (объекте) при возведении, реконструкции, модернизации, технической модернизации, ремонте, сносе объекта, ремонтно-реставрационных работах и монтаже всех видов оборудования, консервации объекта незавершенного строительства.

Одновременно в соответствии со статьей 78 Кодекса строительная деятельность (строительство) включает в себя: выполнение изыскательских работ, подготовку разрешительной документации на строительство, оказание инженерных услуг, выполнение пусконаладочных работ, возведение объекта, реконструкцию объекта, модернизацию объекта, ремонт объекта, ремонтно-реставрационные работы, снос объекта, консервацию объекта незавершенного строительства.

В результате, согласно подпункту 1.73 пункта 1 статьи 1 Кодекса строительство является частью деятельности по возведению, реконструкции, модернизации и т.д., а согласно статье 78 Кодекса уже возведение, реконструкция, модернизация и т.д. является составной частью строительства.

Во исполнение протокола поручений Президента Республики Беларусь Лукашенко А.Г., данных 18 декабря 2025 г. при обращении с Посланием к белорусскому народу и Национальному собранию Республики Беларусь, от 6 января 2026 г. № 1, пункта 8 протокола временного республиканского штаба по проведению в 2025 году Года благоустройства, утвержденного Заместителем Премьер-министра Республики Беларусь Сиваком А.А. от 11 сентября 2025 г. № 04/18пр, поручения Совета Министров Республики Беларусь от 29 октября 2025 г. № 36/200-587/10308р по совершенствованию архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, осуществляемой в сельских населенных пунктах в Кодекс введен термин «оценка реализации градостроительного проекта» под которым понимается периодическая оценка соответствия развития населенного пункта основным параметрам и технико-экономическим показателям генерального плана с целью подготовки обоснованных выводов о соответствии развития объекта планирования градостроительному проекту либо о принятии решения о внесении изменений в градостроительный проект или о разработке нового градостроительного проекта.

Термин «система производственного контроля» дополняется словами «(оказания услуг)» в соответствии с пунктом 1 статьи 43 Кодекса.

В отношении термина «реконструкция» учтены предложения УП «Институт Гродногражданпроект» и Министерства энергетики в отношении употребления слов «замена их участков». Уточнение «(замена их участков)» может быть истолковано как безальтернативное отнесение к объектам реконструкции объектов, в которых предусматривается замена любого участка инженерной инфраструктуры (в том числе без изменения пропускной способности, направления и места расположения).

Исключение подпункта 1.9 пункта 1 статьи Кодекса обусловлена принятием Указа Президента Республики Беларусь от 06.03.2025 № 95 «О государственной поддержке при жилищном строительстве».

В целях реализации Плана мероприятий на 2025 – 2026 годы по выполнению поручений Комитета государственного контроля Республики Беларусь в части обязательности оценки органами госстройэкспертизы

экономической эффективности (оптимальности) принятых проектных решений на стадии предпроектной (предынвестиционной) документации, перехода на сплошную проверку сметной документации по бюджетным объектам внесены изменения в термин «объект госстройэкспертизы» и «предмет госстройэкспертизы».

В связи с внесением изменений в статью 120 Кодекса исключается подпункт 1.27 и дополняется подпункт 1.93.

В подпункте 1.92 «эксперт госстройэкспертизы» по предложениям Государственного комитета по стандартизации слово «компетенции» заменить словом «компетентности»:

в соответствии с положениями Закона Республики Беларусь от 24 октября 2016 г. № 437-З «Об оценке соответствия техническим требованиям и аккредитации органов по оценке соответствия» при проведении оценки соответствия органом по сертификации подтверждение соответствия осуществляется посредством выдачи сертификата, удостоверяющего соответствие компетентности персонала установленным техническим требованиям при выполнении определенных работ и оказании соответствующих услуг. В отношении персонала, осуществляющего госстройэкспертизу, такие требования установлены в СТБ 2245-2025 «Государственная строительная экспертиза градостроительных проектов, проектной документации. Требования к профессиональной компетентности экспертов».

Термин «заявитель госстройэкспертизы» в целях исключения правового пробела дополнен положением, согласно которому к заявителям госстройэкспертизы также был отнесен разработчик градостроительного проекта.

В отношении термина «объект строительства»:

уточняется понятие «элементы уличной сети» и исключаются слова «дороги, железные дороги», так как данные термины установлены техническими регламентами таможенного союза ТР ТС 003/2011 «О безопасности инфраструктуры железнодорожного транспорта» и ТР ТС 014/2011 «Безопасность автомобильных дорог,» соблюдение требований которых, как и ответственность за разработку проектной документации и строительства возложена на Минтранс;

учтены предложения Министерства энергетики и УП «Институт Гродногражданпроект». В соответствии с позицией заинтересованных определение пункта 1.42 «объект строительства» не охватывает случаи осуществления строительной деятельности в отношении нескольких зданий и сооружений, а также имущественных комплексов, включающих совокупность взаимосвязанных объектов различного назначения. Таким

образом определено, что объектом строительства является одно или несколько капитальных строений (зданий, сооружений).

Из Кодекса исключено понятие и термин «пусковой комплекс» в целях реализации поручения Главы государства и Комитета государственного контроля по исключению возникновения объектов-долгостроев поскольку заказчиками имеют место злоупотребления при выделении пусковых комплексов. Термины «очередь строительства» и «пусковой комплекс» близкие по значению.

Термин «модернизация» дополнен исключением, что к данным работам не относятся работы по установке кондиционеров (если она не связана с монтажом систем вентиляции и кондиционирования воздуха), оборудованию системами видеонаблюдения, охранно-тревожной сигнализацией и системами контроля и управления доступом если иные работы в капитальном строении (здании, сооружении) если иные работы в капитальном строении (здании, сооружении) при их установке не выполняются. Учтены предложения Министерства внутренних дел. Системы видеонаблюдения, контроля и управления доступом, ручной тревожной и охранной сигнализации отдельным объектом строительства не являются, охранные работы по монтажу и наладке технических систем охраны, в том числе по их ремонту и доблокировке, выполняемые не на объектах строительства, к строительной деятельности не относятся.

В связи с внесением изменения в статью 69 Кодекса и введением статьи 82¹ термин «разработчик проектной документации» дополнен словами «чертежей при строительстве объектов четвертого и пятого классов сложности, на предоставленном земельном участке в пределах разрешенных инженерных нагрузок, предпроектной (предынвестиционной) документации».

Термин «техническое обслуживание объекта» исключается из Кодекса поскольку данный вид деятельности не связан с оценкой технического состояния здания.

В термине «транспортная инфраструктура» конкретизировано что к транспортным коммуникациям и сооружениям относятся улицы, проезды, подъезды, мосты, путепроводы, транспортные узлы в разных уровнях, транспортно-пересадочные узлы, площади, автомобильные стоянки, автомобильные парковки, велосипедные стоянки, пешеходные пути (тротуары, аллеи, бульвары, пешеходные улицы и площади, надземные, наземные и подземные пешеходные переходы, пешеходные дорожки и лестницы на них, лестницы, пешеходные и велосипедные дорожки.

В Кодекс введен термин «заказчик градостроительного проекта»:

Кодексом установлена компетенция выступать заказчиком по разработке градостроительных проектов:

- подпунктом 1.4 пункта 1 статьи 22 Компетенция Министерства архитектуры и строительства в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;
- подпунктом 4.2. пункта 4 статьи 24 компетенция местных Советов депутатов, местных исполнительных и распорядительных органов в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.
- В связи с неоднократным употреблением по тексту вводятся определения понятий «руководитель (управляющий) проекта», «здание», «сооружение», «объект незавершенного строительства».
- Определение терминов «заказчик» и «застройщик» дополнено, что они осуществляют не только строительную, но и архитектурную деятельность.

- В определении термина «застройщик» слова «для собственных нужд» заменены словами «в отношении которых обладает правом собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления либо приобретает эти права по окончании строительства». Слова «для собственных нужд» не имеют однозначного экономического и правового смысла, что создает правовую неопределенность при применении данного термина.

3.2. в статью 5:

В статью 5 внесены изменения, согласно которым при осуществлении архитектурной деятельности могут создаваться и использоваться объекты авторского права, которыми является проектная документация, выраженная в виде чертежей, макетов, текстов и изображений.

Согласно пункта 1 статьи 5 действующей редакции Кодекса в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности могут создаваться и использоваться объекты авторского права, в том числе:

произведения архитектуры (архитектурные проекты, чертежи и прочее);

градостроительства (градостроительные проекты);

и садово-паркового искусства (архитектурно-планировочные задания, проекты строительства объекта озеленения, проекты ландшафта и прочее).

Авторское право распространяется на произведения науки, литературы и искусства, существующие в какой-либо объективной форме (в том числе в письменной форме, в форме изображения (рисунок, эскиз, карта, план, чертеж и др.)), в объемно-пространственной (скульптура, модель, макет, сооружение и др.) и электронной, в том числе цифровой, формах) и являющиеся результатом творческой деятельности, независимо от назначения и достоинства произведений, а также способа их выражения (пункты 1 и 2 статьи 6 Закона Республики Беларусь от 17 мая 2011 г. № 262-З «Об авторском праве и смежных правах»).

Таким образом, для отнесения к объектам авторского права необходимо соблюдение 2 критериев:

1. они существуют в какой-либо объективной форме;
2. являются результатом творческой деятельности и не относятся к официальным документам.

Градостроительная деятельность — деятельность по градостроительному (территориальному) планированию, размещению объектов и застройке территорий, осуществляемая с учетом историко-культурных, природных и иных особенностей территорий.

Градостроительным проектом (градостроительной документацией) определяются направления и условия градостроительного развития и использования территорий.

Разработка градостроительных проектов осуществляется в соответствии с СН 3.01.02-2020 «Градостроительные проекты общего, детального и специального планирования», они являются официальными документами на основании которых осуществляется дальнейшее освоение территории.

Учитывая изложенное, градостроительные проекты не могут являться объектом авторского права.

Кодексом исключено из самостоятельного вида строительной деятельности «благоустройство». Благоустройство рассматривается лишь как часть работ, проводимых на строительной площадке при основных видах строительства.

Архитектурно-планировочные задания разрабатываются на объект строительства, который не образовывается при садово-парковом искусстве.

Проекты строительства объекта озеленения, проекты ландшафта в строительной деятельности не применяются.

Учитывая изложенное, в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности не могут создаваться и использоваться объекты авторского права, к которым относится садово-парковое искусство.

Для реализации особого порядка при строительстве объектов четвертого и пятого классов сложности, объектов сельскохозяйственного назначения второго и третьего классов сложности, строящихся на предоставленном земельном участке в пределах разрешенных инженерных нагрузок, а также развития применения фонда проектной документации указано, что к объектам авторского права в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности не относятся:

эскизный проект, чертежи;

типовые проекты и проекты, рекомендованные для повторного применения, включенные в республиканский фонд проектной документации.

Статья дополнена нормой, что исключительное право на использование проектной документации переходит к заказчику, застройщику после ее полной оплаты.

3.3 в статье 14:

Пункт второй статьи 14 Кодекса приводится в соответствие поскольку при наличии в границах проектирования недвижимых материальных историко-культурных ценностей, для которых отсутствуют проекты зон охраны, в соответствии с заданием на разработку в составе проекта выполняется Проект зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей, который утверждается Министерством культуры Республики Беларусь в установленном порядке.

Пунктом 3 статьи 14 Кодекса вводится единая для градостроительных проектов общего и детального планирования норма о включении сведений об археологических объектах, воинских захоронениях и захоронениях жертв войн, имеющих в населенных пунктах и на пригородных территориях.

3.4 в статье 15:

Учтены предложения Министерства труда и социальной защиты:

в целях приведения применяемой терминологии в соответствие с Законом Республики Беларусь от 30 июня 2022 г. № 183-З «О правах инвалидов и их социальной интеграции» предлагаем внести в статью 15 Кодекса внесенные следующие изменения:

в части второй пункта 1:

слова «ограниченными возможностями передвижения» заменить словами «ограничениями жизнедеятельности»;

слово «повреждением» заменить словом «нарушением»;

пункт 4 после слова «объединений» дополнить словом «инвалидов».

Действующая редакция пункта 1 статьи 15 определяющая, что должна обеспечивать доступная среда для инвалидов и физически ослабленных лиц, исключается в связи с наличием СН 3.02.12-2020 «Среда обитания для физически ослабленных лиц».

Строительные нормы СН 3.02.12-2020 «Среда обитания для физически ослабленных лиц» устанавливают требования к проектированию доступной среды жизнедеятельности, необходимой для социальной интеграции физически ослабленных лиц, при градостроительном планировании, возведении, реконструкции жилых и общественных зданий (сооружений), в том числе жилых домов с квартирами для инвалидов, зданий производственных предприятий, с учетом универсального дизайна и разумного приспособления.

3.5 в статью 21:

В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 06.03.2025 № 95 «О государственной поддержке при жилищном строительстве» (далее – Указ № 95) с 01.06.2025 государственная поддержка в форме:

субсидий на уплату части процентов за пользование кредитами и субсидий на погашение основного долга по кредитам на строительство жилья по договорам создания объектов долевого строительства не предоставляется в связи с признанием, утратившим силу Указа Президента Республики Беларусь от 04.07.2017 № 240;

льготных кредитов, одноразовых субсидий на строительство жилья по договорам создания объектов долевого строительства в новых объектах долевого строительства также не предоставляется, за исключением случаев строительства жилья по отдельным решениям Главы государства.

В связи с этим, а также в целях учета предложения Минюста по корректировке Кодекса предусматривается:

исключение подпункта 1.9 пункта 1 статьи Кодекса;

внесение изменений в абзац пятый подпункта 1.17 пункта 1 статьи 21 Кодекса.

Подпункт 1.20 пункта 1 статьи 21 Кодекса после слов «капитального строительства» дополнить словами «, Положение об автоматизированной информационной системе «Республиканский рейтинг участников строительной деятельности»».

Обоснование: утверждение Положения об автоматизированной информационной системе «Республиканский рейтинг участников строительной деятельности» Правительством предусмотрено проектом постановления Совета Министров Республики Беларусь «Об автоматизированной информационной системе «Республиканский рейтинг участников строительной деятельности»», который прошел согласование с заинтересованными, получил положительные заключения юридической и криминологических экспертиз, подготовлен Минстройархитектуры для направления в Совет Министров Республики Беларусь. Включение такого положения в Кодекс усилит правовые позиции при принятии указанного нормативного правового акта.

Во исполнение поручений Правительства Республики Беларусь от 16 декабря 2024 г. № 36/200-973/16263р, от 22 января 2025 г. № 36/914р по совершенствованию законодательства в части усиления контроля со стороны заказчиков, передавших управление проектом другому юридическому лицу, за ходом реализации инвестиционных проектов и повышению эффективности использования направляемых на их реализацию денежных средств статья 21 Кодекса дополняется полномочиями Правительства на установление формы договора возмездного оказания услуг по организации и обеспечению строительства объектов.

Обоснование: согласно пункту 4 статьи 396 Гражданского кодекса Республики Беларусь правила, обязательные для сторон при заключении и исполнении публичных договоров (типовые договоры, положения и т.п.), может издавать Правительство Республики Беларусь в случаях, предусмотренных законодательными актами, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

В настоящее время примерная форма договора возмездного оказания услуг по организации и обеспечению строительства объекта утверждена приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 29.06.2023 № 122. Поскольку данный приказ не является нормативным правовым актом, то есть не устанавливает общеобязательные правила поведения, рассчитанные на индивидуально не определенный круг лиц, в целях их безусловного исполнения, его заключение фактически игнорируется заинтересованными.

Предлагается внести изменения в Кодекс в части закрепления компетенции Совета Министров Республики Беларусь по установлению формы договора возмездного оказания услуг по организации и обеспечению строительства объектов.

Пункт 1 статьи 21 дополняется подпунктом 1.21, позволяющим Совету Министров Республики Беларусь определять порядок взаимодействия с информационными ресурсами (системами) органов государственного управления, иных организаций, а также порядок и форму предоставления юридическими лицами индивидуальными предпринимателями информации для составления республиканского рейтинга участников строительной деятельности.

Обоснование: Включение прямого полномочия Правительства в Кодекс обеспечит более оперативную экспертизу документов, необходимых для функционирования рейтинговой системы в будущем. Также данное предложение обеспечит создание четкой и структурированной правовой основы для функционирования информационно-аналитической системы рейтинговой оценки участников строительной деятельности.

В целях совершенствования процесса градостроительного планирования пункт 1 статьи 21 дополняется подпунктом 1.25 позволяющим Совету Министров Республики Беларусь определять порядок и периодичность проведения оценки реализации градостроительного проекта и устанавливает перечень основных технико-экономических показателей, подлежащих оценке, случаи полной корректировки или внесения изменений в градостроительный проект.

Учитывая множественность изменений Указа Президента Республики Беларусь от 14.01.2014 № 26 (далее – Указ № 26), а также то, что в статье 5 Жилищного кодекса предусмотрено, что Совет Министров Республики Беларусь определяет порядок предоставления арендного жилья в части, не урегулированной законодательными актами, предлагается закрепить регулирование правоотношений для заселения граждан на уровне Совета

Министров Республики Беларусь, наделив его соответствующими полномочиями в целях возможности более оперативного решения вопросов относительно заселения граждан в арендное жилье. В связи с этим, статья 21 Кодекса дополняется подпунктом 1.24, в которой предусмотрено регулирование всех вопросов, предусмотренных подпунктами 1.15¹ и 1.15² Указа № 26.

3.6 в статью 22:

Исполкомы должным образом не проводят работу по выявлению и освоению населенных пунктов, в том числе населенных пунктов с численностью населения более 20 000 человек, а также в отношении агрогородков.

В целях обеспечения территорий вышеуказанных населенных пунктов актуальными градостроительными проектами и дальнейшего их освоения в кодексе подпункт 1.4 пункта 1 статьи 22 Кодекса дополнен нормой о наделении Минстройархитектуры функцией заказчика по разработке генеральных планов населенных пунктов с численностью населения более 20000 тысяч человек и агрогородков. Это позволит в оптимальные сроки обеспечить освоение таких территорий.

Расширяется компетенция Минстройархитектуры в отношении работы с исполнительной документацией (далее – ИС) в электронном виде.

Обоснование. В настоящее время осуществляется разработка государственной информационной системы формирования и ведения ИС в электронном виде.

Разработка ИС проводится с целью:

обеспечения хранения всех необходимых документов в одном месте, обеспечивая легкий доступ к ним в любое время;

снижения рисков потери данных. Бумажные документы могут быть утеряны или повреждены, что может привести к серьезным проблемам. Электронные документы, напротив, могут быть надежно защищены и резервно копированы, что минимизирует риски потери данных;

повышения эффективности работы. Использование электронной исполнительной документации позволяет значительно сократить время на поиск и обработку документов.

В то же время законодательство не предусматривает возможность полноценного перехода на формирование и ведение исполнительной документации в электронном виде, в связи с чем необходимо уполномочить Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь на регулирование отношений в данной сфере, что позволит значительно повысить уровень цифровизации строительной отрасли.».

Учено предложение Министерства юстиции и в целях единообразного понимания положений внесены изменения в подпункт 1.13 пункта 1 статьи 22 Кодекса.

Поскольку в Кодексе не используется термин «нормативная продолжительность строительства», скорректирована функция Минстройархитектуры в подпункте 1.25 пункта 1 статьи 22 Кодекса исключением слов «сверхнормативного незавершенного строительства».

В подпункте 1.40 пункта 1 статьи 22 Кодекса слова «заказчиком» и «у его разработчика» исключены.

Обоснование. В пункте 1.2 данной статьи Кодекса уже определено, что Минстройархитектуры определяет порядок предоставления в пользование и использование материалов и данных республиканского фонда проектной документации и республиканского банка данных объектов-аналогов на строительство объектов без привязки к субъекту у кого он приобретается.

Подпунктами 1.53 и 1.54 пункта 1 статьи 22 Кодекса расширяется компетенция Минстройархитектуры с учетом осуществляемой деятельности.

Подпункт 1.14 пункта 1 статьи 22 Кодекса после слов «ГИС «Гостройпортал» дополняется словами «, а также организации, являющиеся владельцами и (или) операторами подсистем (систем) ГИС «Госстройпортал».

Обоснование: Данное изменение направлено на приведение норм Кодекса в соответствие с фактической структурой ГИС «Госстройпортал». Оно позволяет Минстройархитектуры гибко управлять цифровой экосистемой отрасли, делегируя полномочия по ведению специализированных подсистем (систем) (таких как автоматизированная информационная система «Республиканский рейтинг участников строительной деятельности» (далее - АИС «Стройрейтинг»), ЕРОКС и т.д.) подведомственными профильными организациями Минстройархитектуры. Соответствующая юридическая фиксация указанного соотношения устанавливает правовую основу для взаимодействия между ГИС «Гостройпортал» и подсистемами (системами) ГИС «Гостройпортал», что обеспечивает правовую определенность в установлении прав владения, пользования и распоряжения подсистемами (системами), в том числе аккумулируемой в них информации, в соответствии с положениями статей 37 и 38 Закона Республики Беларусь от 10 ноября 2008 г. № 455-3 «Об информации, информатизации и защите информации».

Минстройархитектуры предоставляется право устанавливать формы не только аттестата соответствия и квалификационного аттестата, но также:

предоставления информации о проведении внеочередная аттестация
обладателя аттестата соответствия,

прекращении действия аттестата соответствия и квалификационного
аттестата,

формы свидетельства о технической компетентности системы
производственного контроля, технического свидетельства о пригодности,
декларации безопасности, свидетельства об оценке сварочного
производства.

3.7 в статью 24:

В связи с внесением изменений в подпункт 1.4 пункта 1 статьи 22
Кодекса одновременно произведена корректировка подпункта 4.2 пункта 4
статьи 24 Кодекса в части закрепления за местными органами полномочий
заказчика по разработке населенных пунктов с численностью населения
менее 20 000 человек, градостроительных проектов специального
планирования регионального и местного уровня и градостроительных
проектов детального планирования (детальных планов исторических
частей городов с проектом регенерации исторической застройки).

Учитывая необходимость правового регулирования вопроса
определения доли жилых помещений, при заключении договоров создания
объекта долевого строительства, по которым предпочтение должно
отдаваться отдельным категориям физических лиц, состоящих на учете
нуждающихся в улучшении жилищных условий, в том числе, гражданам,
состоящим на учете по месту работы (военной службы, службы в
военизированных организациях, государственной гражданской службы);
государственным гражданским служащим, а также долю жилых
помещений, финансирование которых будет осуществляться за счет
средств республиканского или местных бюджетов с их последующим
включением в состав арендного жилья либо в состав социального жилья,
либо за счет собственных средств и (или) привлеченных заемных средств
(кредитов) организаций с их последующим предоставлением гражданам,
состоящим на учете в этих организациях, по договорам найма и др.
вносятся изменения в подпункт 4.9 пункта 4 статьи 24 Кодекса в части
наделения местных исполнительных и распорядительных органов
компетенцией по решению данного вопроса.

3.8 в статью 26:

В статье 26 Кодекса учтены предложения Витебского облисполкома.

Разделено понятие «руководитель структурного подразделения по
архитектуре и градостроительству» и «главный архитектор области,
города, района».

Структура комитетов по архитектуре и строительству областных
исполнительных комитетов включает в себя подразделения, отвечающие за

различные направления деятельности (архитектура, градостроительство, жилищное строительство, транспорт, энергетику и д.р.).

Определено, что главный архитектор области является заместителем председателя комитета – руководителем структурного подразделения комитета по архитектуре и строительству, занимающегося вопросами архитектуры и градостроительства.

3.9 в статью 30:

В целях устранения существующей правовой неопределенности статья 30 Кодекса дополнена положениями, определяющими правовой статус содержащихся в тексте строительных норм ссылок на иные технические нормативные правовые акты.

Указано, что ссылка в строительных нормах на положения иных утвержденных в установленном порядке технических нормативных правовых актов, методических документов, не определяет обязательность применения таких технических нормативных правовых актов, методических документов при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

В пункте 8 статьи 30 учтены предложения Министерства энергетики по исключению возможности двоякого толкования из принципа самообязывания. Определено, что обязательным при указании в проектной документации ссылки на конкретный пункт строительных правил является применение только того пункта, на который дана ссылка в проектной документации.

Пунктом 10 статьи 30 Кодекса уточняется необходимость учета требований ТНПА относительно начала разработки проектной документации, объектов, на которых не начато строительство.

В пункт 7 статьи 30 Кодекса внесены изменения, согласно которым Минстройархитектуры принимает решение об отступлении только от строительных норм (отступление от строительных правил не требуется).

Также определено, что одним из представляемых документов для принятия решения о возможности обоснованных отступлений от обязательных для соблюдения требований строительных норм будет являться заключение организации-разработчика технического нормативного правового акта о достаточности компенсирующих мероприятий по конкретному объекту проектирования и строительства, что обусловлено следующим:

при невозможности соблюдения норм, в целях минимизации и устранения негативных последствий при несоблюдении обязательных для соблюдения требований строительных норм, положений строительных правил, как в отношении объекта проектирования и строительства, так и в отношении иных объектов, возникает необходимость в разработке

компенсирующих мероприятий, которые должны составить альтернативу действующей норме и обезопасить таким образом людей или свети риски до минимума;

компенсирующие мероприятия с привязкой к объемно-планировочным, конструктивным, технологическим решениям конкретного объекта проектирования изучаются разработчиками технического нормативного правового акта, иногда с привлечением специалистов.

3.10 в главы 7 и 8:

Учтены предложения Открытого акционерного общества «Агентство цифровой трансформации» по исключению необходимости подготовки и выдачи заинтересованным лицам аттестатов соответствия и квалификационных аттестатов на бланках с определенной степенью защиты.

Указанные аттестаты оформляются также в электронном виде и вносятся в реестры аттестатов соответствия, квалификационных аттестатов, сведения которых являются открытыми и общедоступными и размещаются в глобальной компьютерной сети Интернет.

Уполномоченным органом по заявлению обладателя аттестата может быть выдано подтверждение предоставления аттестата соответствия, квалификационного аттестата на бумажном носителе по форме и в порядке, установленным Министерством архитектуры и строительства.

В соответствии со статьей 26 Закона Республики Беларусь от 28 октября 2008 г. № 433-З «Об основах административных процедур» административное решение об осуществлении административной процедуры принимается в письменной либо электронной форме, в том числе посредством внесения сведений в государственные информационные ресурсы (системы), регистрации или учета заинтересованного лица. Факт принятия административного решения в отношении заинтересованного лица может подтверждаться посредством обращения к государственным информационным ресурсам (системам).

Указанный подход позволил исключить необходимость выдачи дубликатов административных решений.

Поскольку обладатель аттестата соответствия должен соответствовать квалификационным требованиям в течение всего срока действия аттестата соответствия внесены изменения в пункт 11 статьи 33 Кодекса предоставляющий месяц на устранение любых изменений в квалификационные требования для получения аттестат соответствия.

В пункте 34 Кодекса структурированы все основания проведения внеочередной аттестации обладателя аттестата соответствия дополнив их правом местных исполнительных и распорядительных органов

инициировать внеочередную аттестации при ненадлежащем исполнении обладателями аттестатов соответствия предусмотренных обязательств, повлекшем нарушение сроков строительства, ненадлежащего выполнения работ по обследованию объектов.

Правом направлять предложения по проведению внеочередной аттестации в случае установления факта несоответствия обладателя аттестата соответствия квалификационным требованиям наделяется уполномоченный орган.

В настоящее время сложилась негативная практика, когда обладатели аттестата соответствия зная о возможности прекращения их аттестатов соответствия в связи с неоднократным привлечением к административной ответственности либо получением отрицательных заключений госстройэкспертизы обращаются в Минстройархитектуры с заявлением о добровольном прекращении аттестата соответствия, что освобождает из от необходимости устранять допущенные нарушения.

Учитывая изложенное, обратиться с заявлением о прекращении действия аттестата соответствия можно будет за исключением случаев поступления в Министерство архитектуры и строительства информации о выявленных нарушениях, указанных в подпунктах 1.2 и 1.3 пункта 1 статьи 36 Кодекса.

В связи с возникающими на практике вопросами действия аттестатов в случае присоединения юридического лица внесены уточнения, согласно которым:

если присоединенное юридическое лицо и присоединяющее юридическое лицо имеют аттестаты соответствия по одному и тому же виду деятельности, то присоединяющее юридическое лицо продолжает осуществление соответствующего вида деятельности на основании ранее полученного аттестата соответствия;

если присоединяющее юридическое лицо не имеет аттестат соответствия на вид деятельности, который ранее был у присоединенного юридического лица оно обязано получить аттестат соответствия на данный вид деятельности, поскольку ранее выданный аттестат соответствия на присоединенное юридическое лицо, которое прекратило свою деятельность, больше не действует.

Замена термина «Квалификационный экзамен» на «Компьютерное тестирование» связано с тем, что «Квалификационный экзамен» — понятие широкое, оно может включать устные ответы, письменные работы, собеседования и другие формы проверки знаний. «Компьютерное тестирование» — более узкий и точный термин, который сразу указывает на конкретную форму экзамена - тестирование с использованием

компьютерных технологий. Таким образом, исключается двусмысленность и обеспечивается единообразие процедуры.

Переход на компьютерное тестирование отражает тенденцию цифровизации административных процедур. Это позволяет автоматизировать проверку знаний, минимизировать субъективность оценки, ускорить обработку результатов, обеспечить одинаковые условия для всех участников.

В нормативных актах важно использовать термины, которые не допускают разночтений. «Квалификационный экзамен» может трактоваться как любая форма экзамена, что создаёт риск правовой неопределённости.

«Компьютерное тестирование» фиксирует единственный способ проведения, что соответствует принципу правовой определённости.

Чёткое указание на компьютерное тестирование облегчает разработку регламентов и методик, организацию технической базы, контроль со стороны Министерства архитектуры и строительства.

Пункт 4 статьи 39 Кодекса дополнен уточнением «специалистов, работающих по основному месту работы в должностях, соответствующих заявляемому виду деятельности в области строительства» это связано с исключением формального подхода к аттестации. Ранее формулировка позволяла любому специалисту подать заявление на аттестацию, даже если его фактическая должность не имела прямого отношения к заявляемому виду деятельности. Это создавало риск получения квалификационного аттестата лицами, которые не выполняют соответствующие функции на практике.

Добавление условия «по основному месту работы» гарантирует, что аттестация проводится только для специалистов, реально работающих в строительной отрасли, а не для случайных лиц или тех, кто имеет лишь соответствующее образование.

Уточнение «в должностях, соответствующих заявляемому виду деятельности», обеспечивает соответствие между фактической трудовой функцией и видом деятельности, по которому проводится аттестация.

Уточнение устраняет правовую неопределённость, теперь ясно, что аттестация проводится строго для специалистов, занятых в строительстве. Такой подход защищает рынок строительных услуг от недобросовестных исполнителей. Повышает доверие к квалификационным аттестатам, так как они выдаются только специалистам, реально работающим в отрасли.

Таким образом уточнение «работающих по основному месту работы в должностях, соответствующих заявляемому виду деятельности в области строительства» добавлена для того, чтобы исключить возможность получения квалификационного аттестата лицами, не осуществляющими

строительную деятельность в текущий момент, обеспечить соответствие между должностью и видом деятельности, повысить объективность и качество аттестации, укрепить доверие к квалификационным аттестатам как документам, подтверждающим реальную профессиональную компетентность.

Уточнение «на объектах первого – четвертого классов сложности» добавлена для того, чтобы конкретизировать сферу обязательной аттестации, увязать процедуру с действующей классификацией объектов строительства, обеспечить безопасность и качество работ на сложных и значимых объектах.

Привязка аттестата к месту работы.

Квалификационный аттестат подтверждает компетентность специалиста в конкретной должности и виде деятельности, связанной с его основным местом работы.

При смене работодателя изменяются условия выполнения работ, ответственность и организационная среда. Поэтому требуется подтверждение, что специалист соответствует новым условиям и должности.

Без этого пункта специалист мог бы использовать ранее полученный аттестат в новой организации, даже если его новая должность не соответствует заявляемому виду деятельности.

Это создавало бы риск формального «переноса» аттестата без проверки реальной компетенции в новых условиях. Добавление пункта 5 согласуется с принципом правовой определённости, а именно аттестат не является «универсальным» документом, а действует в связке с должностью и местом работы.

Пункт 5 добавлен для того, чтобы закрепить связь аттестата с конкретным местом работы и должностью, исключить формальное использование аттестата при смене работодателя, повысить качество и достоверность аттестации, обеспечить государственный контроль и защиту интересов заказчиков и общества.

Таким образом, новый пункт делает систему аттестации более строгой, прозрачной и привязанной к реальной профессиональной деятельности специалиста.

Внесение изменений в пункт 3 добавлены для того, чтобы урегулировать случаи изменения данных юридического лица или специалиста, обеспечить актуальность и юридическую силу квалификационного аттестата, исключить возможность злоупотреблений и правовой неопределённости, увязать процедуру внесения изменений с административным законодательством, сохранить действительность аттестата без необходимости повторной аттестации.

Пункт 1.5 добавлен для того, чтобы закрепить связь аттестата с действующими трудовыми отношениями, исключить возможность фиктивного или незаконного использования аттестата после увольнения специалиста. Данный пункт делает систему прекращения действия квалификационного аттестата более строгой, прозрачной и привязанной к реальной профессиональной деятельности специалиста.

Добавление подпунктов 2.6., 3.3 в статье 42 наименование юридического лица, индивидуального предпринимателя.

Квалификационный аттестат выдаётся не только конкретному специалисту, но и в контексте его работы у юридического лица или индивидуального предпринимателя. Указание работодателя в реестре позволяет установить, в какой организации специалист применяет свои компетенции. Это исключает возможность использования аттестата вне связи с реальной профессиональной деятельностью.

3.11 в статью 46:

В целях конкретизации информации, которая подлежит регистрации в градостроительном кадастре подпункт 4.2 пункта 4 статьи 46 Кодекса изложен в новой редакции. Также в градостроительном кадастре подлежат отображению результаты оценки градостроительного проекта.

3.12 в статью 48:

Дополнение пункта второго статьи 48 частью второй обусловлено необходимостью решения вопросов о праве собственности на разработанную за счет бюджетных средств проектную документацию, а также вопросов права предоставления уполномоченной на ведение республиканского фонда проектной документации организацией такой документации для пользования иными организациями.

Статья 48 дополняется пунктом 5 поскольку данная норма позволяет уполномоченной организацией по ведению республиканского фонда проектной документации оперативно использовать материалы и данные указанного фонда, в том числе в целях выполнения научных работ, а также повысит информированность всех участников строительного процесса и облегчит процесс создания единой информационной среды в строительстве.

3.13 статья 49¹:

Посредством ГИС «Госстройпортал» осуществляется сбор, прием, обработка, контроль и хранение информации в сфере строительства, жилищной и кадровой политики, в том числе при осуществлении административных процедур в части обмена информацией, образующимися в процессе (по результатам) осуществления административных процедур, посредством общегосударственной автоматизированной информационной системы.

ГИС «Госстройпортал» включает:

информационно-справочную систему мониторинга цен на строительные материалы в ГИС «Госстройпортал» (ИСС ГИС «Госстройпортал»);

подсистему мониторинга социально - экономического состояния строительной отрасли;

подсистему «Государственная жилищная политика»;

иные базы и банки данных, информационные ресурсы, подсистемы, системы, являющиеся частью ГИС «Госстройпортал», обеспечивающие сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации в сфере строительства, жилищной и кадровой политики.

Основными задачами ИСС ГИС «Госстройпортал» являются:

создание интегрированной информационной среды, как основы единого информационного пространства для участников инвестиционно-строительной деятельности Республики Беларусь;

обеспечение участников строительной отрасли оперативной, полной и достоверной информацией о состоянии цен на рынке строительных материалов;

создание единого электронного архива цен на материалы для строительства.

ИСС ГИС «Госстройпортал» является многопользовательской, территориально распределенной информационной системой:

осуществляющей сбор и анализ данных о ценах на материалы, изделия и конструкции для строительства;

содержащей данные о ценах на материалы, изделия и конструкции для строительства;

осуществляющей анализ и сопоставление цен, формирование отчетов.

ИСС ГИС «Госстройпортал» является главным инструментом обеспечения:

принятия министерством компетентных решений по вопросам ценообразования в строительстве;

повышения уровня достоверности и наполняемости республиканской базы текущих цен на материалы для строительства.

Осуществление мониторинга цен с использованием ИСС ГИС «Госстройпортал» демонстрирует свою эффективность в части контроля со стороны Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь за ростом цен, а также в части самоконтроля со стороны самих организаций

Согласно подпункту 7.1 пункта 7 Инструкции о порядке осуществления мониторинга цен на материалы для строительства для формирования республиканской нормативной базы текущих цен на ресурсы юридические лица и индивидуальные предприниматели в срок до 21-го числа каждого месяца через личный кабинет предоставляют в ИСС

ГИС «Госстройпортал» информацию о ценах на материалы для строительства. Однако, некоторые юридические лица и индивидуальные предприниматели отказываются представлять информацию о ценах в связи с отсутствием ответственности за ее непредоставление, несвоевременное предоставление.

Для обеспечения на постоянной основе возможности аккумуляирования в ИСС ГИС «Госстройпортал» максимально полной и достоверной информации о ценах необходимо внести указанные изменения в Кодекс с последующим применением к юридическим (должностным) лицам мер ответственности согласно статье 24.11 Кодекса об административных правонарушениях в случае непредоставления ими информации о ценах.

В настоящее время функционирует подсистема ГИС «Госстройпортал» «Государственная жилищная политика», которая предназначена для сбора, хранения и обработки сведений сферы государственной жилищной политики:

НПА;

свободные арендные квартиры государственного жилищного фонда;

свободные земельные участки для дачного и индивидуального жилищного строительства, проводимых аукционов по продаже земельных участков и объектов жилой недвижимости;

строящиеся многоквартирные жилые дома (ссылка на ЕРОКС);

организации, предоставляющие услуги при проектировании и строительстве индивидуальных жилых домов;

организации, осуществляющие финансирование жилищного строительства путем кредитования и займов;

производители готовых домокомплектов для индивидуального домостроительства; др.

Необходимо взять за основу опыт ДОМ.РФ (единая информационная система жилищного строительства: <https://наш.дом.рф>), где представлена подробная исчерпывающая информация о жилищном строительстве по всей Российской Федерации. Однако для такой реализации в Российской Федерации принят Указ, в соответствии с которым все обязаны предоставлять ежемесячно актуальную информацию для размещения на сайте.

Подсистема ГИС «Госстройпортал» мониторинга социально-экономического состояния строительной отрасли является главным инструментом обеспечения принятия министерством компетентных решений по вопросам управления экономикой предприятий в строительстве, в связи с чем ее наполняемость имеет первостепенное значение для стабильного функционирования строительного комплекса.

Учитывая изложенное, необходимо обеспечить постоянное наполнение указанной системы достоверной информацией.

Установлено, что непредоставление информации (сведений), указанных субъекты хозяйствования за несут административную ответственность.

КоАП содержит универсальную административно-деликтную норму, предусматривающую ответственность за непредставление должностным или иным уполномоченным лицом или индивидуальным предпринимателем в установленные сроки документов, отчетов, сведений или иных материалов в случаях, когда обязанность их представления предусмотрена законодательными актами (статья 24.11 КоАП).

3.14 статья 50:

Для ускоренного освоения территории с обеспечением функционального зонирования территорий, исключения нарушения смежного законодательства ввиду недостаточного финансирования из местного бюджета на разработке градостроительных проектов специального планирования регионального и местного уровня и детального планирования вводится норма, позволяющая юридическим лицам инициировать разработку градостроительных проектов специального планирования регионального и местного уровня и детального планирования и финансировать данные работы.

3.15 в статьях 59- 64:

В подпункте 5.3 пункта 5 статьи 59 исключается коллизия поскольку не существует градостроительных проектов вышестоящего уровня над градостроительным проектом общего планирования.

Пункт 5 дополняется основанием изменения градостроительного проекта общего планирования на основании оценки реализации градостроительного проекта.

Пунт 1 статьи 60 приводится в соответствие с подпунктом 1.2 пункта 1 статьи 58 Кодекса.

В пункте 4 статьи 59, пункте 4 статьи 60 пункт 6 статьи 61 уточняется форма взаимодействия между местными исполнительными и распорядительными органами и разработчиком градостроительного проекта в период разработки или изменения градостроительного проекта (согласуется возможность размещения объекта строительства на территории объекта проектирования).

Статьи 62 и 64 Кодекса приводятся в единообразии с нормами СН 3.01.02-2020 «Градостроительные проекты общего, детального и специального планирования».

3.16 в статье 66:

С целью реализации права собственности граждан, возможности осуществить ими реконструкцию пункт 2 статьи 66 дополнен нормой об отсутствии необходимости получения разрешительной документации на реконструкцию садовых домиков, дач, хозяйственных строений и сооружений на земельных участках, предоставленных для коллективного садоводства, дачного строительства.

Пункт 2 статьи 66 также дополнен нормой, сохраняющей порядок, установленный подпунктом 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 31.01.2025 № 46 «Об особенностях строительства и приемки объектов в эксплуатацию».

3.17 в статье 69:

В статье 69:

реализованы направления Плана мероприятий на 2025 – 2026 годы по выполнению поручений Комитета государственного контроля Республики Беларусь по изменению подходов к составу, порядку разработки предпроектной (предынвестиционной) документации в части установления полномочий госстройэкспертизы на проведение оценки предпроектной (предынвестиционной) документации на предмет установленных требований к ее составу и иных критериев ее разработки, за исключением задания на разработку проектной документации;

установлена добровольность разработки предпроектной (предынвестиционной) документации, проведения ее госстройэкспертизы по объектам, строящимся без привлечения средств бюджета;

пересмотрен обязательный состав предпроектной (предынвестиционной) и порядок ее подготовки с введением нормы о проведении заказчиком, застройщиком (без привлечения сторонних лиц) до утверждения предпроектной (предынвестиционной) документации оценки и анализа эффективности решений в отношении инвестиционного проекта;

закреплен порядок действия заказчика, застройщика по результатам стадии разработки предпроектной (предынвестиционной) документации;

закреплено, что проведение необходимых обследований, изыскательских работ обеспечивается заказчиком, застройщиком, а не разработчиком проектной документации.

3.18 в статье 72:

С целью реализации права собственности граждан, возможности осуществить ими реконструкцию пункт 1 статьи 72 дополнен нормой об отсутствии необходимости разработки проектной документации на реконструкцию садовых домиков, дач, хозяйственных строений и сооружений на земельных участках, предоставленных для коллективного садоводства, дачного строительства.

Учтено предложение Национального банка в части регламентации условий и порядка привлечения иной организации для внесения изменений в утвержденную проектную документацию, разработанную первоначальным разработчиком. Статья дополнена нормой, согласно которой в случае отсутствия ответа надлежаще извещенного разработчика проектной документации на письмо о необходимости заключить договор на внесение изменений в проектную документацию или о выражении согласия на привлечение иной организации на заключение такого договора возможно привлечение иной организации на внесение изменений в проектную документацию.

В целях принятия мер по реализации предложений Комитета в части введения преимущественного одностадийного проектирования Совет Министров наделен правом устанавливать случаи и порядок разработки проектной документации в одну или две.

В пункте 13 принято предложение Министерства энергетики относительно особого государственного регулирования в отношении объектов использования атомной энергии.

В пункте 12 принято предложение Министерства энергетики о объеме соблюдения требований в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности при разработке проектной документации на реконструкцию, капитальный ремонт, модернизацию объекта.

Пункт 8 статьи 72 Кодекса в целях сокращения избыточных процедуры и снижения административных барьеров при реализации проектной документации дополнен нормой, которая освобождает от необходимости согласовывать проектную документацию с органом, выдавшим технические требования.

Технические требования обязательны для соблюдения при разработке проекта, и их выполнение оценивается в рамках проведения госстройэкспертизы. Если проект соответствует этим требованиям, повторное согласование с органом, выдавшим технические требования, не требуется и не влияет на законность проектных решений.

3.19 в статье 75:

В статье 75 учтены предложения Государственного комитета по стандартизации и с учетом обеспечения организации работы по выполнению абзаца пятого пункта 3 Директивы Президента Республики Беларусь от 2 апреля 2025 г. № 11 «О совершенствовании функционирования системы органов власти и управления, усилении исполнительской дисциплины» введена норма, согласно которой заключение госстройэкспертизы (положительное, отрицательное) может быть обжаловано в судебном порядке.

3.20 в статье 76:

В статью 76 на основании предложений Государственного комитета по стандартизации внесены изменения в целях реализации Плана мероприятий на 2025 – 2026 годы по выполнению поручений Комитета государственного контроля Республики Беларусь по установлению:

дифференцированных сроков проведения госстройэкспертизы в зависимости от вида документации, подаваемой для ее проведения

обязательности оценки органами госстройэкспертизы экономической эффективности (оптимальности) принятых проектных решений.

Советом Министров Республики Беларусь будет устанавливаться требования, на соответствие которым при госстройэкспертизе проводится оценка объекта госстройэкспертизы, в том числе оценка экономической эффективности (оптимальности) принятых проектных решений.

Пункт 5 изложен в следующей редакции:

«5. Стоимость проведения госстройэкспертизы определяется в порядке, установленном Государственным комитетом по стандартизации по согласованию Министерством архитектуры и строительства, и указывается в договоре на ее проведение.».

Обоснование:

Согласно постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 31.07.2006 № 981 "Вопросы Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь" Госстандарт:

– обеспечивает проведение государственной строительной экспертизы градостроительных проектов, проектной документации (далее - госстройэкспертиза) (пп. 5.24. Положения)

– устанавливает:

порядок проведения экспертизы проектной документации на переустройство и (или) перепланировку жилых помещений, нежилых помещений в жилых домах по согласованию с Министерством жилищно-коммунального хозяйства;

порядок определения стоимости проведения экспертизы проектной документации на переустройство и (или) перепланировку жилых помещений, нежилых помещений в жилых домах;

перечень документов, прилагаемых к заданию на проведение госстройэкспертизы, для заключения договора на проведение госстройэкспертизы (пп.5.24-3 Положения);

– осуществляет управление деятельностью территориальных органов и подчиненных (входящих в систему) организаций посредством регулирования их деятельности и реализации полномочий собственника с анализом эффективности их работы и выработкой предложений по ее повышению (5.46-1. Положения).

3.21 в статье 77:

Учтены предложения Министерства энергетики исключению оценочных норм.

Действующая редакция пункта 3 статьи 77 Кодекса предусматривает выдачу отрицательного заключения в случае невозможности доработки объекта госстройэкспертизы «по оценке экспертов».

Критериев, на которых должна основываться такая оценка, Кодекс не содержит.

Учитывая указанное предложение пункт изложен в следующей редакции:

Отрицательное заключение госстройэкспертизы выдается в случае выявления несоответствия объекта госстройэкспертизы ее предмету и объективной невозможности (с учетом количества несоответствий) доработки объекта госстройэкспертизы в пределах установленного для проведения госстройэкспертизы срока, доработки объекта госстройэкспертизы в пределах установленного для проведения госстройэкспертизы срока.

Статья дополнена ответственностью органов госстройэкспертизы.

3.22 статья 82¹:

В Кодекс имплементированы нормы Указа Президента Республики Беларусь от 31.01.2025 № 46 «Об особенностях строительства и приемки объектов в эксплуатацию».

Во исполнение пункта 4 Протокола поручений Заместителя Премьер-министра Республики Беларусь Сивака А.А., данных 17 сентября 2025 г. по итогам выездного совещания в Витебскую область по вопросам жилищного строительства от 17.09.2025 № 36/19пр нормы, предусмотренные Указом Президента Республики Беларусь от 31.01.2025 № 46, распространены еще и на многоквартирные жилые дома с количеством квартир 40 и менее, объекты сельскохозяйственного назначения второго класса сложности при условии применения проектов, рекомендованных для повторного применения, содержащихся в республиканском фонде проектной документации.

3.23 в статье 85 и 109:

Советом Министров Республики Беларусь от 11.12.2025 № 36/312-354/11493р поручено в рамках проводимой работы по подготовке проекта Закона Республики Беларусь «Об изменении Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности» в соответствии с пунктом 18 плана подготовки проектов законодательных актов на 2026 год, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 18.11.2025 № 400, проработать вопрос проведения мероприятий органами Госстройнадзора при строительстве индивидуальных жилых

домов в целях защиты граждан от некачественной небезопасной строительной продукции, некачественно выполненных строительно-монтажных работ.

Для реализации поручения Правительства с учетом предложений, внесенных Госстандартом, в проекте Закона предлагается расширить функции органов государственного строительного надзора на следующие направления:

Экспертное сопровождение при возведении, реконструкции индивидуальных жилых домов субъектами хозяйствования с использованием собственных или привлеченных средств, а также физическими лицами с использованием государственной поддержки, собственных или привлеченных средств, при наличии проектной документации и заключенного договора строительного подряда - в случае добровольного волеизъявления заказчиков на такое сопровождение строительства.

В этих целях в проекте Закона предлагается дополнить статью 85 пунктом 1¹, устанавливающим, что при наличии проектной документации и заключенного договора строительного подряда:

субъекты хозяйствования, осуществляющие возведение, реконструкцию индивидуальных жилых домов с использованием собственных или привлеченных средств, вправе при добровольном волеизъявлении направлять уведомление о выполнении строительно-монтажных работ в уполномоченные органы государственного строительного надзора;

физические лица, осуществляющие возведение, реконструкцию индивидуальных жилых домов с использованием государственной поддержки, собственных или привлеченных средств, вправе при добровольном волеизъявлении направлять заявление об осуществлении государственного строительного надзора в уполномоченные органы государственного строительного надзора.

Кроме того, пункт 6 статьи 109 предлагается дополнить частью следующего содержания:

«В случае осуществления государственного строительного надзора в соответствии с пунктом 1.¹ статьи 85 настоящего Кодекса на объектах, указанных в части первой настоящего пункта, физические лица подают в местные исполнительные и распорядительные органы заявление при наличии заключения органов государственного строительного надзора, полученного в соответствии с законодательством об административных процедурах».

Корректировка иных нормативных правовых актов подлежит в рамках приведения их в соответствие с нормами проекта Закона после его принятия.

3.24 в статье 86:

Пункт 1 статьи 86 дополнен нормой согласно которой продолжительность строительства указывается не только в проектной документации, но и в предпроектной (предынвестиционной). Срок выполнения строительно-монтажных работ на объекте указывается в проектной документации.

Обоснование: Предпроектная (предынвестиционная) документация (далее - ППД) используется для обоснования инвестиций и определения необходимости строительства, но и содержит указания инвестора о продолжительности строительно-монтажных работ. Она предшествует проектной стадии и служит основой для ее разработки согласно СП 1.03.11-2023 «Продолжительность строительства. Оптимальная продолжительность выполнения строительных и монтажных работ на объектах строительства. Порядок определения».

В свою очередь, общая продолжительность строительства с учетом срока строительно-монтажных работ, определенного в ППД, и срока для работы приемочной комиссии, определенного решением заказчика, устанавливается в разделе проектной документации «Проект организации строительства» согласно СН 1.02.02-2023 «Состав и содержание проектной документации».

Терминология пункта 2 статьи 86 уточнена с учетом норм СП 1.04.02-2022 «Общие положения по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений».

Пункт 3 исключен поскольку требования по безопасности закреплено в статьи 44 Кодекса. Обеспечение требований безопасности объектов первого - четвертого классов сложности и проектной документации на их возведение подтверждается путем принятия декларации безопасности. Декларация безопасности принимается согласно порядку декларирования, устанавливаемому Министерством архитектуры и строительства. Пользователь (эксплуатант) обязан соблюдать правила эксплуатации, включая техническое обслуживание.

В пункте 5 установлено, что датой начала выполнения строительно-монтажных работ является дата, указанная в договоре строительного подряда или решении застройщика при выполнении строительно-монтажных работ собственными силами.

Обоснование: Датой начала строительства является дата из договора подряда или решения застройщика. Это правило действует с 20 августа 2018 года и заменяет прежний подход с датой выдачи разрешения на СМР. При строительстве собственными силами застройщик фиксирует дату в решении, что позволяет точно отслеживать сроки для налогов и отчетности. Стороны договора обязаны согласовать эту дату

и оформить акт ее установления. Несоответствие фактической даты журналу работ может потребовать дополнительного соглашения к договору подряда. Это влияет на расчет продолжительности строительства и ответственность сторон.

В пункте 7 статьи 86 учтены предложения Министерства спорта, а также терминология уточнена с учетом норм СП 1.04.02-2022 «Общие положения по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений».

3.25 в статье 87:

Уточнение термина «объект-долгострой» обусловлено необходимостью урегулирования терминологии, установленной в статье 1 (подпункт 1.33, 4.42, 1.75, 1.77) и нормами статьи 86 Кодекса. Объект, по которому не начаты строительно-монтажные работы, не может являться объектом-долгостроем.

Необходимость уточнения периода предоставления сведений обусловлено реализацией государственной политики в сфере жилищного законодательства Минстройархитектуры. При этом в соответствии с пунктом 27 Перечня контролирующих (надзорных) органов, уполномоченных проводить проверки, мониторинги, и сфер их контрольной (надзорной) деятельности, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 6 июня 2025 г. № 227, структурные подразделения областных, городских (кроме городов районного подчинения), районных исполкомов осуществляют контроль за использованием и охраной земель, контроль в области жилищного строительства.

3.26 в статье 88:

Изменение редакции пункта 88 обусловлено исполнением поручения Совета Министров Республики Беларусь от 4 декабря 2025 г. № 36/200-646/11254р, поручения Совета Министров Республики Беларусь от 6 января 2026 г. № 04/200-1/37р.

Вводится уведомительный принцип информирования местного исполнительного и распорядительного органа о проводимом сносе, что исключает необходимость получения разрешительной документации на строительство, разработки проектной документации, необходимости наличия аттестата заказчика, осуществления технического надзора.

Снос капитальных строений (зданий, сооружений) осуществляется на основании проекта производства работ и сметы на снос объекта после отключения объекта от инженерной инфраструктуры.

В целях сноса капитальных строений (зданий, сооружений) собственник (ответственный эксплуатант) направляет в соответствующий местный исполнительный и распорядительный орган уведомление о

планируемом сносе не позднее чем за семь рабочих дней до начала выполнения работ по сносу капитальных строений (зданий, сооружений).

3.27 статья 88¹:

Предлагаемая статья вводит обязательные механизмы сортировки, переработки и повторного использования материалов, образующихся при сносе объектов или иной строительной деятельности. Это решение реализует стратегические приоритеты устойчивого развития строительства, закрепленные в Национальной стратегии устойчивого развития Республики Беларусь до 2025 года.

Материалы, образующиеся путем вторичной переработки (строительные отходы), представляют собой значительный объем вторичных ресурсов, потенциал которых на данный момент недостаточно задействован, что приводит к нерациональному использованию природных материалов, перегрузке систем обращения отходов и дополнительным экологическим рискам.

Внедрение нормы позволит систематизировать процессы на строительных площадках и обеспечит переход от линейной модели «производство-использование-утилизация» к замкнутому циклу «использование-переработка-повторное применение». Заказчики и застройщики получают четкие обязательства по организации сортировки в специально оборудованных местах, что минимизирует смешение фракций и исключает контакт с опасными отходами.

Обязательная сортировка и переработка материалов (включая бетон, кирпич, металл, древесину и иные неопасные отходы) соответствует требованиям санитарных норм, правил охраны окружающей среды и охраны труда. Места сортировки оснащаются с учетом разделения по фракциям, предотвращения эмиссий и обеспечения безопасности персонала. Методы дробления, измельчения, очистки и сортировки гарантируют получение материалов, пригодных для использования в качестве заполнителей, щебня, песка или иных элементов без ущерба для прочностных и эксплуатационных характеристик конструкций.

Такой подход снижает нагрузку на полигоны твердых отходов, предотвращает загрязнение почв и водных объектов, а также способствует достижению целей национальных программ в области экологии и природопользования. В случае отсутствия технической возможности локальной переработки материалы направляются на лицензированные предприятия, что обеспечивает полный контроль жизненного цикла отходов.

Использование вторичных материалов на соответствующем объекте строительства оптимизирует затраты за счет замещения первичных ресурсов. Проект производства работ определяет объем и конфигурацию

мест сортировки с последующим согласованием с органом государственного строительного надзора, что интегрируется в существующие процедуры без создания избыточной бюрократии. Норма стимулирует внедрение современных технологий переработки, повышает квалификацию персонала и усиливает ответственность застройщиков за ресурсосбережение.

3.28 в статье 90:

Учтены предложения Национального банка о дополнении Кодекса положениями, регламентирующими порядок функционирования специальных счетов, открываемых подрядчиком для резервирования денежных средств, аналогично порядку, предусмотренному в статье 95 Кодекса.

Обоснование: В соответствии с пунктом 4 статьи 90 Кодекса порядок резервирования подрядчиком денежных средств, их учета, расходования, в том числе перечисления в местный бюджет, устанавливается Советом Министров Республики Беларусь. В частности, в соответствии с частью второй пункта 2 Положения о порядке резервирования подрядчиком денежных средств, их учета, расходования, в том числе перечисления в местный бюджет, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 1 апреля 2014 г. № 299, зарезервированные на специальном счете денежные средства имеют целевое назначение и используются подрядчиком на оплату стоимости работ по устранению результата работ ненадлежащего качества в период первых двух лет гарантийного срока эксплуатации объекта.

Согласно требованиям статьи 2071 Банковского кодекса Республики Беларусь (далее – Банковский кодекс) режим функционирования специального счета должен быть определен в законодательном акте, на основании которого данный специальный счет открывается.

Рядом законодательных актов (Бюджетный кодекс Республики Беларусь, Налоговый кодекс Республики Беларусь и др.) государственным органам и должностным лицам предоставлено право осуществлять взыскание денежных средств в бесспорном порядке, а также налагать арест и приостанавливать операции по счетам в банках, за исключением специальных счетов, открытых в соответствии с законодательными актами.

Кроме того, в соответствии с требованиями Налогового кодекса Республики Беларусь, Закона Республики Беларусь от 15 июля 2021 г. № 118-З «О взносах в бюджет государственного внебюджетного фонда социальной защиты населения Республики Беларусь», Закона Республики Беларусь от 24 октября 2016 г. № 439-З «Об исполнительном

производстве» банки не вправе открывать субъектам хозяйствования счета при наличии решений о приостановлении операций по счетам или информации о таком решении, полученной из автоматизированной информационной системы, используемой при взаимодействии регистрирующих органов с уполномоченными органами и организациями.

В соответствии с Законом Республики Беларусь от 17 июля 2018 г. № 130-З «О нормативных правовых актах» постановления Совета Министров Республики Беларусь не относятся к законодательным актам. Таким образом, специальный счет подрядчика не защищен от бесспорного взыскания и ареста находящихся на нем денежных средств, а также от приостановления операций по данному счету.

3.29 Статья 90¹:

В целях обеспечения долговечности, сохранности зданий и сооружений (далее – зданий) и их безопасной эксплуатации в течение всего жизненного цикла Кодекс дополняется статьей 90¹, определяющей требования, по обеспечению исполнения обязательств собственника за техническое состояние зданий и сооружения при эксплуатации.

В процессе эксплуатации здания должны соответствовать требованиям, установленным на момент возведения и требованиям безопасности в течение всего периода использования его по назначению.

Статья 90¹ устанавливает требования по осуществлению технической эксплуатации зданий, в рамках которой собственник обязан проводить мероприятия по контролю технического состояния зданий путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров, обследования специализированной организацией. По итогам проведения мероприятий собственником должны приниматься решения о необходимости, целесообразности и сроках ремонта зданий, их модернизации, реконструкции или сноса.

3.30 в главе 22:

В целях реализации предложений Нацбанка по корректировке Кодекса вносятся изменения в положения статьи 95 Кодекса, регулирующие вопросы функционирования специальных счетов, открываемых для каждого объекта строительства при долевом строительстве.

Исключаются пункты 3 и 13, а также вносятся изменения в пункт 8 и 11 статьи 95 Кодекса в связи с непредоставлением с 01.06.2025 льготных кредитов, иных форм господдержки, при долевом строительстве новых объектов с учетом норм Указа № 95.

В целях экономии бюджетных средств при строительстве арендного жилья в пункте 12 статьи 95 закрепляются нормы о перерасчете застройщиком при долевом строительстве объектов цены договора (цены

объекта долевого строительства) в случае, если на дату приемки в эксплуатацию многоквартирного, блокированного, многоквартирного жилого дома фактическая стоимость объекта долевого строительства, строящегося с использованием бюджетных средств окажется ниже цены договора (цены объекта долевого строительства).

Учитывая предложения КГК, в целях исключения излишних затрат застройщиков на проведение аудита при жилищном строительстве, в пункте 1 статьи 96 Кодекса слова «один раз в год» предлагается заменить словами «в течение месяца после приемки жилого дома в эксплуатацию».

Кроме того, с учетом предложения КГК в пункт 1 статьи 96 Кодекса вносятся изменения, касающиеся передачи полномочий проверки целевого использования средств, привлекаемых на строительство объектов долевого строительства, местным исполнительным и распорядительным органам.

Согласно действующей редакции пунктов 1 и 2 статьи 96 Кодекса застройщик при долевом строительстве объектов один раз в год за свой счет организует проведение аудита целевого использования привлекаемых на строительство объектов долевого строительства денежных средств и в трехдневный срок после получения аудиторского заключения представляет его копию в местные исполнительные и распорядительные органы, выдавшие разрешительную документацию на строительство. Дольщик имеет право ознакомиться с аудиторским заключением.

Таким образом основной целью аудита является подтверждение застройщиком целевого использования денежных средств дольщиков, в том числе использующих на строительство жилья бюджетные средства и государственную поддержку в виде льготных кредитов.

Кроме того, в связи с принятием Указа № 95 и Указа Президента Республики Беларусь от 06.03.2025 № 94, которым предусматривается изложение в новой редакции Указа Главы государства от 08.05.2013 № 215, реализация жилищной политики осуществляется по пути увеличения объемов строительства многоквартирных жилых домов в рамках госзаказа, соответственно проведение застройщиком аудита будет актуально лишь для многоквартирных жилых домов, строящихся без привлечения господдержки, объемы которых незначительны.

С учетом вышеизложенного, а также на основании норм Указа Президента Республики Беларусь от 21.02.2025 № 74 «Об усилении роли председателей исполнительных комитетов базового уровня в развитии регионов» Минстройархитектуры учтено предложение КГК в пунктах 1 и 2 Кодекса.

3.31 в статье 99:

В статье 99 учтены предложения Государственного комитета по стандартизации и Комитета государственного контроля Республики Беларусь.

С учетом того, что не все объекты строительства подконтрольны органам Госстройнадзора, внесены изменения в пункт 3 статьи 99 Кодекса, что комиссия по расследованию обстоятельств (причин) строительной аварии создается заказчиком, застройщиком либо собственником объекта с участием представителей Госстройнадзора, местного исполнительного и распорядительного органа.

3.32 в статье 100:

Изменение пункта 1 статьи 100 разработано в соответствии с позицией Комитета государственного контроля и Государственного комитета по стандартизации с целью исключения «искусственного» приостановления строительства по иным причинам и избежать появления объектов-долгостроев, когда на объектах фактически продолжают осуществляться строительно-монтажные работы.

Изменение пункта 2 статьи 100 разработано с целью упрощения и контроля сроков приостановления строительства, сокращения административной нагрузки на исполкомы. Исходя из анализа проводимой работы по недопущению появления объектов-долгостроев заказчиками неоднократно корректируется проектная документация в части продолжительности строительства с целью избежать появления объектов-долгостроев. При этом в 90 % случаев исполкомы своими решениями представляют возможность заказчикам, застройщикам продлевать приостановление строительства.

Изменение пункта 3 статьи 100 разработано с целью сокращения административной нагрузки на исполкомы. Исходя из анализа проводимой работы по недопущению появления объектов-долгостроев исполкомы затягивают сроки рассмотрения заявлений по продлению сроков приостановления.

Изменение пункта 3 статьи 100 разработано с целью обеспечения контроля исполкомами за строительство объектов жилищного назначения. При этом в соответствии с пунктом 27 Перечня контролирующих (надзорных) органов, уполномоченных проводить проверки, мониторинги, и сфер их контрольной (надзорной) деятельности, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 6 июня 2025 г. № 227, структурные подразделения областных, городских (кроме городов районного подчинения), районных исполкомов осуществляют контроль за использованием и охраной земель, контроль в области жилищного строительства.

3.33 в статье 101:

Консервация применяется только при полной приостановке работ для обеспечения сохранности. Оно обосновывается необходимостью избежать бюрократических процедур там, где объект уже функционирует или работы непрерывны.

Если на объекте ведется строительство только на части капитального строения, а неизменяемая часть эксплуатируется (например, расширение действующего здания, цеха или склада), консервация объекта не требуется. На практике не применяются в полной объеме меры по защите (ограждение, дренаж), поскольку действующая часть обеспечивает контроль, безопасность и обслуживание всего объекта, не производится пересчет коммунальных услуг, налогов и отчислений в отношении объектов модернизации, капитального ремонта, реконструкции.

Недвижимые историко-культурные ценности во время ремонтно-реставрационных работ не консервируют, так как эти работы подчиняются специальным нормам охраны наследия (проектам реставрации, согласованиям с органами культуры). Консервация здесь неуместна: она подразумевает полную остановку и временные меры сохранности, а реставрация — это целенаправленный непрерывный процесс с мониторингом и экспертизой, исключая статус «незавершенки».

На практике зачастую законсервированный объект незавершенного строительства не регистрируется как объект недвижимости и у сторон при отчуждении таких объектов возникают ряд проблем, приводящих к судебным издержкам. Законсервированный объект незавершенного строительства, возводимый в соответствии с разрешительной документацией и соответствующий критериям капитального строения с прочной связью с землей, подлежит обязательной государственной регистрации для фиксации его правового статуса, прав собственника и возможности последующих сделок. Практически это обеспечивает защиту прав застройщика, учет в реестрах и контроль за использованием земли.

Основанием служит Закон Республики Беларусь от 05.01.2018 № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» (ст. 62, регулирующая консервацию как капитального строения). Дополнительно Закон от 22.07.2002 № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» устанавливает общие правила регистрации таких объектов.

Консервация объекта незавершенного строительства проводится по решению лица, принявшего решение о консервации. На практике зачастую законсервированный объект незавершенного строительства либо сносится, либо отчуждается и у нового заказчика отсутствуют основания по его расконсервации, так как такой заказчик не принимал решение о его консервации.

3.34 в статье 102:

В отношении изменения подпункта 1.1 пункта 1 статьи 102:

указанный подход разработан с целью сокращения административной нагрузки на Совет Министров.

В соответствии с пунктом 6 статьи 8 Бюджетного кодекса Республики Беларусь (далее – БК) одним из принципов, на которых основывается бюджетная система, является принцип самостоятельности бюджетов, который обеспечивается наличием у бюджетов всех уровней бюджетной системы Республики Беларусь собственных доходов и источников финансирования дефицита бюджета, а также правом соответствующих государственных органов в порядке, установленном законодательством, определять направления расходов, самостоятельно составлять, рассматривать, утверждать и исполнять бюджет.

Подпунктом 1.46 пункта 1 статьи 2 БК определено, что распорядитель бюджетных средств - организация, которая в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами бюджетного законодательства имеет полномочия на распределение бюджетных ассигнований между получателями бюджетных средств, а также осуществляет другие функции.

Получатель бюджетных средств - бюджетная или иная организация, индивидуальный предприниматель, имеющие право на принятие и (или) исполнение бюджетных обязательств в соответствующем финансовом году и отвечающие за целевое и эффективное использование полученных бюджетных средств (подпункт 1.44 пункта 1 статьи 2 БК).

Подпунктами 1.3 и 1.5 пункта 1 статьи 81 БК предусмотрено, что распорядители бюджетных средств обеспечивают управление бюджетными назначениями и определяют (по согласованию с Министерством финансов или соответствующим местным финансовым органом) порядок использования предусмотренных им бюджетных назначений, и осуществляют контроль за целевым и эффективным использованием бюджетных средств получателями бюджетных средств.

При этом финансирование строительства объектов может осуществляться при выполнении работ по реконструкции, капитальном ремонте либо модернизации.

Таким образом, в целях сокращения сроков по согласованию и принятию решений по консервации предлагается распорядителю принимать решение по консервации при строительстве объектов, финансируемых за счет средств республиканского бюджета.

В отношении изменения подпункта 1.3 пункта 1 статьи 102:

на практике возникают случаи, когда получателем бюджетных средств является бюджетная или иная организация, имеющие право на принятие и (или) исполнение бюджетных обязательств в соответствующем

финансовом году и отвечающие за целевое и эффективное использование полученных бюджетных средств (подпункт 1.44 пункта 1 статьи 2 БК) и такие организации одновременно выступают заказчиками, застройщиками.

Изменения подпункта 2.4 пункта 2 статьи 103:

Указанный подход разработан с целью исключения «искусственной» консервации по надуманным причинам во избежание появления объектов-долгостроев, когда на объектах имеется возможность завершать их строительство.

3.35 в статье 103:

Внесение изменений в статью обусловлено:

с целью исключения «искусственной» консервации по несколько раз по надуманным причинам, когда по объект не имеется полного финансирования для его завершения. Многократность мероприятий по консервации и расконсервации приводит к большим затратам по выполнению таких работ (обследование, госрегистрация, корректировка проекта, выбор подрядчика, расторжение договора подряда и т.д.);

во избежание появления объектов-долгостроев, когда на объектах не имеется возможности завершать их строительство.

Принятие дополнительных мер по оптимизации сроков строительства объектов не требуется. Переход от нормативной к индивидуально рассчитываемой продолжительности строительства (с учетом директивных сроков, лимитов финансирования и иных факторов) соответствует современным подходам и обеспечивает гибкость в реализации проектов.

3.36 в статье 104:

Приемка в эксплуатацию дач и гаражей является обязательной.

Порядок приемки дач и гаражей установлен статьей 110 Кодекса. Приемка в эксплуатацию индивидуальных гаражей, строительство которых выполнялось гражданами не на придомовой территории и не на территории гаражного кооператива, осуществляется в рамках статьи 109 Кодекса, субъектами хозяйствованию – в установленном порядке.

3.37 в статье 106:

Для приемки объекта в эксплуатацию заказчиком, застройщиком создается приемочная комиссия, а не приемочные комиссии, создание нескольких комиссий не допускается.

Редакция пункта 4 статьи 106 позволит исключить необходимость переиздания нормативного акта по созданию приемочной комиссии ввиду множественности случаев нарушения 30-ти либо 15тидневного срока ее работы по независящим от членов комиссии причинам.

3.38 в статье 107:

Корректировка подпункта 1.1 пункта 1 статьи 107 обусловлена тем, что до приемки объекта в эксплуатации, объект должен соответствовать требованиям, установленным проектом без исключений.

3.39 в статье 108:

Формы документов установлены постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 8 октября 2025 г. № 108 «Об установлении форм актов приемки объектов в эксплуатацию, гарантийного паспорта объекта строительства, перечней документов, представляемых приемочной комиссией». Перечень документов, представляемых приемочной комиссией застройщиком, осуществляется согласно приложениям 15-17 настоящего постановления.

3.40 в статье 111:

В статье учтены предложения Министерства по чрезвычайным ситуациям и Министерства энергетики.

3.41 в статье 112:

В статье учтены предложения Министерства по чрезвычайным ситуациям и Министерства обороны.

3.42 в статье 119:

В статье 119 Кодекса после слов «инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры» дополнить словами «, а также всех созданных в рамках строительства инженерной и транспортной инфраструктуры объектов, включая объекты внешнего благоустройства».

Обоснование:

На период строительства заказчику выделяется земельный участок, который по окончании строительства изымается. Элементы благоустройства, созданные в процессе строительства, как правило передаются соответствующим землепользователям. В связи с чем, требуется установление порядка передачи всех созданных в рамках строительства инженерной и транспортной инфраструктуры объектов, включая объекты внешнего благоустройства, аналогичному для передачи инженерной инфраструктуры.

3.43 в статье 120 и статью 53:

Учитывая неясности в правоприменительной практике строительных норм, во исполнение поручения Заместителя Премьер-министра Республики Беларусь Сивака А.А. от 17 ноября 2025 г. № 36/111-364/10767р и в рамках исполнения постановления коллегии Комитета государственного контроля Республики Беларусь от 19.11.2025 № 15 «Об эффективности реализации государственными органами и организациями мероприятий по проведению в 2025 году Года благоустройства» в части совершенствования законодательства, регулирующего порядок финансирования строительства объектов благоустройства при возведении

многоквартирных жилых домов, произведена корректировка Кодекса в части направления средств республиканского и (или) местных бюджетов на финансирование разработки проектной документации и строительства объектов магистральной инженерной инфраструктуры, распределительной инженерной инфраструктуры, распределительной транспортной инфраструктуры, включая их благоустройство, для районов (кварталов) жилой застройки.

В соответствии с поручением Председателя Палаты представителей Национального собрания Республики Беларусь Сергеенко И.П., Постоянной комиссии по жилищной политике, торговле и строительству пересмотрены подходы по порядку возмещения затрат на разработку проектной документации и строительство объектов распределительной инженерной инфраструктуры (электро- и газоснабжение) к земельным участкам, предоставленным для возведения жилых домов.

Пункт 3 статьи 53 Кодекса предполагает что затраты бюджетных и приравненных к ним средств на разработку проектной документации и строительство объектов распределительной инженерной и распределительной транспортной инфраструктуры для районов (кварталов) жилой застройки, в размерах, определяемых соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом, подлежат возмещению в порядке и случаях, установленных Советом Министров Республики Беларусь.

Поскольку порядок изъятия и предоставления земельных участков установлен Кодексом Республики Беларусь о земле, постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32 из статьи 120 Кодекса исключены нормы по предоставлению земельных участков.

3.44 в статье 122:

В статье учтены предложения Государственного комитета по стандартизации.

4. Результаты анализа:

4.1. актов законодательства, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практики их применения:

Кодекс Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

Закон Республики Беларусь от 17.05.2011 № 262-З «Об авторском праве и смежных правах»;

Указ Президента Республики Беларусь от 31.01.2025 № 46 «Об особенностях строительства и приемки объектов в эксплуатацию»;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 08.10.2008 № 1476 «О разработке, согласовании и утверждении градостроительных проектов, проектной документации»;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 01.04.2014 № 298 «Об утверждении Положения о порядке возмещения лицом, которому предоставлен земельный участок, затрат на строительство объектов распределительной инженерной инфраструктуры и распределительной транспортной инфраструктуры к такому земельному участку»;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 02.12.2025 № 698 «О государственном строительном надзоре»;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 30.09.2016 № 791 «О государственной строительной экспертизе градостроительных проектов, проектной документации»;

постановление Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь, Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 11.08.2025 № 93/95 «Об экспертном совете по вопросам проведения государственной строительной экспертизы градостроительных проектов, проектной документации»;

постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 23.05.2023 № 53 «Об утверждении и введении в действие строительных правил и признании утратившим силу технического кодекса установившейся практики»;

4.2. актов законодательства иностранных государств, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практики их применения:

Градостроительный кодекс Российской Федерации в части сноса объектов капитального строительства;

4.3. международных договоров Республики Беларусь и иных международно-правовых актов, содержащих обязательства Республики Беларусь, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практики их применения

Международные договоры Республики Беларусь и иные международно-правовые акты, содержащие обязательства Республики Беларусь, относящиеся к предмету правового регулирования проекта Указа, отсутствуют.

4.4. на предмет соответствия проекта международным договорам и иным международно-правовым актам, относящимся к соответствующей сфере правового регулирования

Международные договоры Республики Беларусь и иные международно-правовые акты, содержащие обязательства Республики Беларусь, относящиеся к предмету правового регулирования проекта Закона, отсутствуют.

5. Информация, отражаемая в соответствии с Законом Республики Беларусь от 23 июля 2008 г. № 421-З «О международных договорах Республики Беларусь»

Проект Закона не предусматривает изменений в отношении международных договоров Республики Беларусь.

6. Результаты научных исследований в области права, публикации в средствах массовой информации, глобальной компьютерной сети Интернет, обращения граждан и юридических лиц, относящиеся к предмету правового регулирования проекта

Рассмотрены поступившие в Минстстройархитектуры обращения граждан и юридических лиц по внесению изменений в Кодекс.

7. Всесторонний и объективный прогноз предполагаемых последствий принятия (издания) нормативного правового акта, в том числе соответствие проекта социально-экономическим потребностям и возможностям общества и государства, целям устойчивого развития, а также результаты оценки регулирующего воздействия

Принятие Закона не повлечет негативных социальных, финансово-экономических, экологических последствий. Принятие Закона не предусматривает запретов и ограничений, дополнительных расходов для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

В проекте Закона учтена практика применения Кодекса, имеющиеся по нему проблемные вопросы и более четко сформулированы требования для осуществления архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, что позволит субъектам хозяйствования планировать эту деятельность.

Проект Закона направлен на:

совершенствование законодательства, регулирующего порядок финансирования строительства объектов благоустройства при возведении многоквартирных жилых домов;

пересмотр подходов по порядку возмещения затрат на разработку проектной документации и строительство объектов распределительной инженерной инфраструктуры;

закрепление нормы по переходу исключительного права на использование проектной документации к заказчику, застройщику после ее полной оплаты;

совершенствования процесса градостроительного планирования и учета практики применения нормативных правовых актов при градостроительном проектировании;

исключение необходимости подготовки и выдачи заинтересованным лицам аттестатов соответствия и квалификационных аттестатов на бланках с определенной степенью защиты и переход только на электронный вид;

изменение подходов к составу, порядку разработки предпроектной (предынвестиционной) документации

установление дифференцированных сроков проведения госстройэкспертизы и обязательности оценки органами госстройэкспертизы экономической эффективности (оптимальности) принятых проектных решений.

8. Информация о результатах публичного обсуждения проекта и рассмотрения поступивших при этом замечаний и (или) предложений

С 23 сентября 2025 г. по 4 октября 2025 г. проводился мониторинг Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности путем размещения информации на сайте Минстройархитектуры, сайте «Правовой форум Беларуси» и направлении писем заинтересованным.

9. Краткое содержание изменений, подлежащих внесению в нормативные правовые акты, проектов, подлежащих подготовке, а также перечень нормативных правовых актов (их структурных элементов), подлежащих признанию утратившими силу в связи с принятием (изданием) нормативного правового акта:

После принятия Кодекса:

будут признаны утратившими силу:

Указ Президента Республики Беларусь от 14.01.2014 № 26 «О мерах по совершенствованию строительной деятельности»;

Указ Президента Республики Беларусь от 31.01.2025 № 46 «Об особенностях строительства и приемки объектов в эксплуатацию»;

будут корректироваться следующие нормативные правовые акты, содержащие нормы об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности:

Закон Республики Беларусь от 17.05.2011 № 262-3 «Об авторском праве и смежных правах»;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 08.10.2008 № 1476 «О разработке, согласовании и утверждении градостроительных проектов, проектной документации»;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 01.04.2014 № 298 «Об утверждении Положения о порядке возмещения лицом, которому предоставлен земельный участок, затрат на строительство объектов распределительной инженерной инфраструктуры и распределительной транспортной инфраструктуры к такому земельному участку»;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 30.09.2016 № 791 «О государственной строительной экспертизе градостроительных проектов, проектной документации»;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 12.03.2019 № 156 «О долевом строительстве»;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 13.06.2025 № 328 «О порядке предоставления государственной поддержки при возведении, реконструкции или приобретении жилых помещений»;

постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 30.06.2022 № 66 «Об утверждении Инструкции о порядке определения вида строительной деятельности и наименования объекта строительства»;

постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 08.07.2024 № 76 «О декларирования безопасности объектов строительства первого-четвертого классов сложности, проектной документации на их возведение»;

постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 05.01.2024 № 2 «Об утверждении Инструкции о порядке расследования обстоятельств (причин) строительной аварии»;

будут разработаны:

постановление Совета Министров Республики Беларусь «О порядке и периодичности проведения оценки реализации градостроительного проекта и устанавливает перечень основных технико-экономических показателей, подлежащих оценке, случаи полной корректировки или внесения изменений в градостроительный проект»;

постановление Совета Министров Республики Беларусь «Об утверждении договора возмездного оказания услуг по организации и обеспечению строительства объектов»;

постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь «Об утверждении формы заключений при приемки объекта в эксплуатацию, актов приемки объектов в эксплуатацию».