

О мерах по государственному регулированию отношений при размещении и организации строительства жилых домов, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры

В целях уменьшения сроков и стоимости строительства жилых домов, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры:

1. Установить, что:

1.1. исключен;

1.1¹. для целей настоящего Указа термины и их определения используются в следующих значениях:

инженерная инфраструктура – совокупность инженерных сетей, капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и иных объектов, обеспечивающих подачу ресурсов (вода, энергия, информация и другие коммуникации) на объекты потребления и в случае необходимости – отведение использованных ресурсов;

инженерная и транспортная инфраструктура, обеспечивающая минимально необходимый уровень инженерного оборудования земельных участков, – капитальные строения (здания, сооружения) и инженерные сети электроснабжения, сети водоснабжения, улично-дорожная сеть (улицы с проезжей частью, обеспеченной покрытием песчано-гравийной смесью);

магистральная инженерная инфраструктура – инженерные сети, капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения и иные объекты, транспортирующие транзитом ресурсы к местам их учета и распределения в районах (кварталах) жилой застройки, к территориям застройки объектами, не относящимися к многоквартирным, одноквартирным, блокированным жилым домам (далее – иные объекты), а также отводящие от района (квартала) жилой застройки, территории застройки иными объектами использованные ресурсы;

минимально необходимые объекты социальной инфраструктуры – объекты учреждений дошкольного и общего среднего образования, медицинского обслуживания (аптеки и объекты организаций, оказывающих медицинскую помощь в амбулаторных условиях), объекты почтовой связи, торговли и бытового обслуживания;

район (квартал) жилой застройки – часть территории населенного пункта, отведенная под строительство многоквартирных, одноквартирных, блокированных жилых домов и обеспеченная соответствующими объектами инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры и их благоустройства. Границы района (квартала) жилой застройки, регламенты использования территории и параметры застройки определяются градостроительной документацией;

район (квартал) индивидуальной жилой застройки – часть территории населенного пункта, отведенная под строительство одноквартирных, блокированных жилых домов и хозяйственных построек на придомовой территории и обеспеченная соответствующими объектами инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры и их благоустройства. Границы района (квартала) индивидуальной жилой застройки, регламенты использования территории и параметры застройки определяются градостроительной документацией;

распределительная инженерная инфраструктура – инженерные сети, капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения и иные объекты, обеспечивающие распределение ресурсов от места их учета и распределения до участков размещения конкретных объектов потребления в районе (квартале) жилой застройки, на территориях застройки иными объектами;

распределительная транспортная инфраструктура – улицы местного значения и транспортные сооружения, размещенные на них;

эксплуатационная организация – специализированная организация, созданная в целях эксплуатации и обслуживания (обеспечения работоспособности) объектов инженерной, транспортной инфраструктуры;

1.2. строительство, в том числе проектирование, реконструкция, реставрация, капитальный ремонт, жилых домов, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры осуществляются на основании разрешительной документации, состав, порядок подготовки и выдачи которой устанавливаются с учетом требований законодательных актов Советом Министров Республики Беларусь, если иное не определено Президентом Республики Беларусь;

1.3. исключен;

1.4. разрешительная документация, выданная в установленном порядке местным исполнительным и распорядительным органом, не подлежит изменению в период проектирования и строительства жилых домов, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, за исключением случаев изменения этой документации на основании заявления заказчика, застройщика либо в случаях, предусмотренных законодательными актами;

1.5. проектная документация, разработанная в соответствии с разрешительной документацией и техническими нормативными правовыми актами, не подлежит согласованию с эксплуатационными, надзорными и иными организациями, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами;

1.6. проектная документация, прошедшая государственную, государственную экологическую экспертизы и утвержденная в установленном порядке, является основанием для получения в органах государственного строительного надзора разрешения на производство строительно-монтажных работ;

Действие подпункта 1.7 пункта 1 не распространяется на проектирование и строительство объектов инженерной инфраструктуры (газопроводов), предусмотренных Указом Президента Республики Беларусь от 2 июня 2006 г. № 368.

1.7. на финансирование строительства, в том числе проектирования, объектов магистральной, распределительной инженерной инфраструктуры, распределительной транспортной инфраструктуры к земельным участкам, предоставляемым для возведения многоквартирных жилых домов, многоквартирных, блокированных жилых домов в районах (кварталах) индивидуальной жилой застройки, возведения иных объектов на территориях застройки, направляются средства республиканского и (или) местных бюджетов (в том числе, если иное не предусмотрено законодательными актами, средства, полученные от проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) и аукционов по продаже земельных участков в частную собственность, плата за право заключения договоров аренды земельных участков и плата за земельные участки, предоставляемые в частную собственность без проведения аукционов), а также средства операторов связи, в том числе подчиненных Министерству связи и информатизации, собственные (привлеченные) средства энергоснабжающих организаций, входящих в состав государственного производственного объединения электроэнергетики «Белэнерго», газоснабжающих организаций, входящих в состав государственного производственного объединения по топливу и газификации «Белтопгаз», подчиненных Министерству энергетики, в размерах, определяемых Советом Министров Республики Беларусь.

Облисполкомы и Минский горисполком в установленном порядке ежегодно формируют программы финансирования строительства, в том числе проектирования,

объектов магистральной, распределительной инженерной инфраструктуры, распределительной транспортной инфраструктуры, минимально необходимых объектов социальной инфраструктуры с учетом всех источников и согласовывают их с Министерством энергетики, Министерством связи и информатизации, Министерством транспорта и коммуникаций, другими заинтересованными.

Затраты (за исключением затрат, приходящихся на долю граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий) на строительство, в том числе проектирование, объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры к земельным участкам, предоставленным для строительства многоквартирных жилых домов, многоквартирных, блокированных жилых домов в районах (кварталах) индивидуальной жилой застройки, строительства иных объектов на территории застройки, подлежат возмещению в порядке и случаях, установленных Советом Министров Республики Беларусь, лицами, которым предоставлены эти участки, в размерах, определяемых соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом.

Средства, перечисляемые в счет возмещения затрат, зачисляются в доход соответствующего бюджета, профинансировавшего данные расходы, с последующим целевым направлением этих средств на строительство, в том числе проектирование, объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры. Средства, перечисляемые в счет возмещения затрат, профинансированных с использованием кредитов банков, направляются в доход соответствующего бюджета, за счет средств которого осуществляется погашение указанных кредитов.

Для районов (кварталов) жилой застройки объекты социальной инфраструктуры, включая станции скорой помощи, пожарные депо и отделения милиции, размещаются с учетом их основных технико-экономических параметров, установленных в градостроительной документации, и в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов.

Финансирование строительства, в том числе проектирования, минимально необходимых объектов социальной инфраструктуры (за исключением аптек, объектов торговли и бытового обслуживания), а также станций скорой помощи, пожарных депо, отделений милиции осуществляется за счет средств республиканского и местных бюджетов и иных источников, не запрещенных законодательством, а аптек, объектов торговли и бытового обслуживания – за счет средств иных источников, не запрещенных законодательством;

1.8. предоставление заказчикам, застройщикам земельных участков для строительства многоквартирных жилых домов, иных объектов, кроме указанных в части второй настоящего подпункта, осуществляется в соответствии с законодательством об охране и использовании земель при наличии объектов магистральной, распределительной инженерной инфраструктуры (за исключением сетей электросвязи), распределительной транспортной инфраструктуры, необходимых для их возведения и эксплуатации, либо при наличии прошедшей государственные экспертизы и утвержденной в установленном порядке проектной документации на строительство этих объектов инфраструктуры. Приемка в эксплуатацию магистральной, распределительной инженерной инфраструктуры и распределительной транспортной инфраструктуры должна быть завершена до приемки в эксплуатацию многоквартирных жилых домов, иных объектов.

Предоставление заказчикам, застройщикам земельных участков для строительства многоквартирных, блокированных жилых домов в районах (кварталах) индивидуальной жилой застройки осуществляется при наличии инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающей минимально необходимый уровень инженерного оборудования земельных участков, либо при наличии прошедшей государственные экспертизы и утвержденной в установленном порядке проектной документации на строительство этих объектов инфраструктуры. Приемка в эксплуатацию инженерной и

транспортной инфраструктуры, обеспечивающей минимально необходимый уровень инженерного оборудования земельных участков, должна быть завершена до приемки в эксплуатацию многоквартирных, блокированных жилых домов.

Минимально необходимые объекты социальной инфраструктуры возводятся и принимаются в эксплуатацию в районе (квартале) жилой застройки параллельно со строительством жилых домов.

Район (квартал) жилой застройки должен быть обеспечен обслуживанием станциями скорой помощи, пожарными депо, отделениями милиции в соответствии с требованиями градостроительной документации и технических нормативных правовых актов.

По желанию заказчика, застройщика предоставление земельных участков для строительства многоквартирных жилых домов и многоквартирных, блокированных жилых домов в районах (кварталах) индивидуальной жилой застройки может осуществляться при отсутствии объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры, инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающей минимально необходимый уровень инженерного оборудования земельных участков, а также прошедшей государственные экспертизы и утвержденной в установленном законодательством порядке проектной документации на строительство этих объектов инфраструктуры. Организации, выступающие заказчиками по строительству таких объектов инфраструктуры, обязаны обеспечить приемку их в эксплуатацию до приемки в эксплуатацию многоквартирных жилых домов и многоквартирных, блокированных жилых домов в районах (кварталах) индивидуальной жилой застройки.

По желанию инвестора, реализующего инвестиционный проект в соответствии с инвестиционным договором, заключенным с Республикой Беларусь, предоставление земельных участков для реализации таких проектов может осуществляться при отсутствии объектов магистральной и распределительной инженерной инфраструктуры, распределительной транспортной инфраструктуры, а также прошедшей государственные экспертизы и утвержденной в установленном порядке проектной документации на строительство этих объектов инфраструктуры. В этом случае строительство, включая проектирование, таких объектов инфраструктуры осуществляется инвестором за счет собственных (привлеченных) средств с освобождением от возмещения затрат в соответствии с частью третьей подпункта 1.7 настоящего пункта.

Президентом Республики Беларусь могут быть установлены иные случаи предоставления заказчикам, застройщикам земельных участков для строительства объектов при отсутствии объектов магистральной и распределительной инженерной инфраструктуры, распределительной транспортной инфраструктуры, а также прошедшей государственные экспертизы и утвержденной в установленном порядке проектной документации на строительство этих объектов инфраструктуры.

Коммунальные унитарные предприятия по капитальному строительству облисполкомов и Минского горисполкома, их дочерние предприятия и эксплуатационные организации обеспечивают своевременную разработку проектной документации (ее государственные экспертизы и утверждение в установленном порядке) на строительство объектов магистральной и распределительной инженерной инфраструктуры, распределительной транспортной инфраструктуры, инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающей минимально необходимый уровень инженерного оборудования земельных участков, минимально необходимых объектов социальной инфраструктуры и их благоустройства, а также строительство таких объектов инфраструктуры;

Земельные участки предоставляются во временное и постоянное пользование энергоснабжающим организациям, входящим в состав государственного производственного объединения электроэнергетики «Белэнерго», газоснабжающим организациям, входящим в состав государственного производственного объединения по топливу и газификации «Белтопгаз», подчиненным Министерству энергетики, для

строительства и обслуживания объектов распределительной инженерной инфраструктуры по проектной документации, разработанной по заказу коммунальных унитарных предприятий по капитальному строительству облисполкомов и Минского горисполкома, их дочерних предприятий. При этом в отношении указанных организаций, подчиненных Министерству энергетики, являются действительными акты выбора места размещения земельных участков для строительства объектов, ранее выданные коммунальным унитарным предприятиям по капитальному строительству облисполкомов и Минского горисполкома, их дочерним предприятиям;

1.9. безвозмездная передача в государственную собственность объектов инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры и их благоустройства, завершенных строительством, но не зарегистрированных в установленном порядке в качестве объектов недвижимого имущества, осуществляется без наличия документов, удостоверяющих государственную регистрацию прав на них, на основании акта о передаче затрат, произведенных при создании объекта, и документов, подтверждающих завершение их строительства и соответствие проектной документации. Форма акта о передаче затрат, произведенных при создании объекта, утверждается Министерством архитектуры и строительства.

Государственная регистрация создания объектов инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры и их благоустройства, безвозмездно приобретенных в собственность государства в соответствии с частью первой настоящего подпункта, а также возникновения прав, ограничений (обременений) прав на эти объекты осуществляется территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на основании заявления соответствующих структурных подразделений местных исполнительных и распорядительных органов, эксплуатационных организаций, акта о передаче затрат, произведенных при создании объекта, иных необходимых документов, определяемых Советом Министров Республики Беларусь;

1.10. не распространяется действие:

настоящего Указа на строительство, в том числе проектирование, объектов инженерной инфраструктуры в эксплуатируемом жилищном фонде (многоквартирных жилых домах), обеспечивающих предоставление отдельных видов услуг, не являющихся жилищно-коммунальными, а также использование (аренду) существующих сетей кабельной канализации;

подпункта 1.7 пункта 1 настоящего Указа на финансирование строительства, в том числе проектирования, объектов инженерной инфраструктуры (газопроводов) при газификации природным газом эксплуатируемого жилищного фонда граждан.

2. Исключен.

3. Совету Министров Республики Беларусь, облисполкомам и Минскому горисполкому:

с 1 марта 2006 г. обеспечивать опережающее строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры в районах жилищного строительства;

до 1 марта 2006 г.:

обеспечить приведение актов законодательства в соответствие с настоящим Указом; принять иные меры по реализации настоящего Указа.

4. Совету Министров Республики Беларусь обеспечить поэтапное увеличение с 2006 года доли организаций, входящих в состав Белорусского государственного энергетического концерна и Белорусского концерна по топливу и газификации, организаций, подчиненных Министерству связи и информатизации, Министерству транспорта и коммуникаций, в финансировании строительства объектов инженерной и транспортной инфраструктуры с доведением этой доли к 2008 году до 45 процентов от общего объема инвестиций, направляемых на строительство указанных объектов.

5. Контроль за выполнением данного Указа возложить на Комитет государственного контроля.

6. Настоящий Указ вступает в силу с 1 марта 2006 г., за исключением пунктов 3, 4 и настоящего пункта, вступающих в силу со дня официального опубликования Указа.