

ВВЕДЕНИЕ

«Альбом схем, определяющих последовательность действий при осуществлении инвестиционного проекта в строительстве, раскрывающих основные стадии этого процесса (от инвестиционного замысла до введения в эксплуатацию построенного объекта и его государственной регистрации), и установленные законодательством требования (условия, административные процедуры), соблюдение которых обязательно при прохождении этих стадий» (далее – Альбом схем) разработан для практического руководства при осуществлении инвестиционного процесса в строительстве в Республике Беларусь.

Архитектурная и строительная деятельность в Республике Беларусь по возведению, реконструкции и реставрации объектов строительства осуществляется в две стадии: предынвестиционная и инвестиционная.

Предынвестиционная стадия включает разработку предпроектной документации, в том числе обоснование инвестиций и задание на проектирование, в которой определяются необходимость, техническая возможность, оценка воздействия на окружающую среду (в случаях, предусмотренных законодательством о государственной экологической экспертизе), экономическая целесообразность осуществления инвестиций в возведение, реконструкцию и реставрацию объектов строительства, требования к земельному участку (при возведении, реконструкции объектов), варианты объемно-планировочных и технологических решений, сведения об инженерных нагрузках, а также источники и объемы финансирования, расчеты по определению эффективности осуществления инвестиций, социальных, экологических и других последствий возведения, реконструкции, реставрации и эксплуатации объектов строительства.

Инвестиционная стадия включает разработку проектной документации, необходимой в целях проектного обеспечения реализации инвестиционного проекта в строительстве, возведение объекта и ввод его в эксплуатацию, государственную регистрацию создания объекта недвижимости и возникновения прав на него.

Капитальный ремонт, реконструкция, реставрация объекта в ходе его эксплуатации, а также его ликвидации (за исключением сноса объекта по решению собственника при отсутствии необходимости получения разрешения на производство строительно-монтажных работ) осуществляется с соблюдением предынвестиционной и инвестиционной стадий.

Альбом схем предназначен для всех участников инвестиционного процесса¹, осуществляющих инвестиционный проект в строительстве.

Альбом схем содержит:

- основные стадии инвестиционного процесса, предусмотренные законодательством Республики Беларусь, а также административные процедуры, регламентирующие порядок их реализации;

- пошаговые действия на всех стадиях подготовки и реализации от инвестиционного замысла до введения объекта в эксплуатацию, регистрации недвижимого имущества и передачи на баланс эксплуатирующей организации в соответствии с действующим законодательством² и требованиями технических нормативных правовых актов (ТНПА) в строительстве;

- схемы управления проектами.

Основными участниками инвестиционного процесса в строительстве являются:

инвесторы³ – граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие в Республике Беларусь, в том числе индивидуальные предприниматели, а также юридические лица Республики Беларусь, осуществляющие инвестиции на территории Республики Беларусь;

иностранцы – иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно не проживающие в Республике Беларусь, граждане Республики Беларусь, постоянно проживающие за пределами Республики Беларусь, иностранные и международные юридические лица (организации, не являющиеся юридическими лицами), осуществляющие инвестиции на территории Республики Беларусь (далее – иностранные инвесторы);

заказчик в строительной деятельности⁴ (далее – заказчик) – юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, определяемое в соответствии с законодательством, финансирующее возведение, реконструкцию, реставрацию, ремонт, благоустройство объекта, снос, осуществляющее строительную деятельность с привлечением подрядчика в строительной деятельности, с привлечением либо без привлечения инженера (инженерной организации) на основании заключенного договора;

застройщик в строительной деятельности⁴ (далее – застройщик) – юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, определяемое в соответствии с законодательством, финансирующее возведение, реконструкцию, реставрацию, ремонт, благоустройство объекта, снос, осуществляющее строительную деятельность самостоятельно с привлечением инженера (инженерной организации), с привлечением либо без привлечения для выполнения отдельных видов работ подрядчика в строительной деятельности на основании заключенного договора;

инженер (инженерная организация)⁴ – юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, привлекаемое заказчиком, застройщиком для оказания инженерных услуг в строительстве в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством и договором на оказание инженерных услуг;

подрядчик в строительной деятельности⁴ (далее – подрядчик) – юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, имеющее право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и заключившее договор строительного подряда с заказчиком, застройщиком, инженером (инженерной организацией) в целях осуществления этой деятельности;

разработчик проектной документации⁴ (далее – проектировщик) – юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, привлекаемое заказчиком, застройщиком, подрядчиком для разработки проектной документации (проектирование), осуществления авторского надзора за строительством, выполнения иных работ при осуществлении архитектурной, градостроительной деятельности в порядке и на условиях, предусмотренных договором;

генеральный проектировщик – юридическое лицо, имеющее аттестат соответствия на выполнение соответствующих видов проектных работ, которое заключило договор с заказчиком и привлекает для выполнения своих обязательств субподрядчиков путем заключения с ними договоров;

субпроектировщик – лицо, имеющее аттестат соответствия на выполнение отдельных видов проектных работ, которое заключило договор на их выполнение с генпроектировщиком;

генеральный подрядчик⁵ – подрядчик, привлекающий по договорам для выполнения отдельных своих обязательств других лиц;

субподрядчик⁵ – лицо, заключившее с генеральным подрядчиком договор о выполнении отдельных видов (этапов) строительных работ;

потребитель строительной продукции – физическое или юридическое лицо, использующее строительную продукцию по ее целевому назначению.

Альбом схем состоит из:

- общей схемы последовательности действий участников инвестиционного процесса в строительстве (далее – общей схемы);
- дополнительных схем (1 – 10), связанных с общей схемой перекрестными ссылками, детализирующими порядок и последовательность выполнения отдельных этапов инвестиционного проекта в строительстве;

- актуальной справочной информации (перечней А – Д);

- ссылок на действующее законодательство, регулирующее условие и порядок осуществления действий в процессе реализации инвестиционного проекта.

¹ Не распространяется на граждан, осуществляющих индивидуальное жилищное строительство.

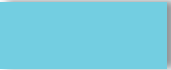








² Схема должна актуализироваться в соответствии с изменениями законодательства и требованиями ТНПА.

³ Закон Республики Беларусь от 12.07.2013 № 53-З «Об инвестициях».

⁴ Закон Республики Беларусь от 05.07.2004 № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь».

⁵ Правила заключения и исполнения договоров строительного подряда (утверждены постановлением Совета Министров Республики Беларусь 15.09.1998 № 1450).

Условные обозначения, принятые в схемах:

-  – блок предынвестиционной стадии проекта содержит действие (процедуру) инвестиционного процесса, предусмотренное законодательством Республики Беларусь, в том числе ТНПА;
-  – блок инвестиционной стадии проекта содержит действие (процедуру) инвестиционного процесса, предусмотренное законодательством Республики Беларусь, в том числе ТНПА;
-  – логический блок принятия решения, указывающий на наличие выбора (альтернативных действий) у участников инвестиционного процесса при реализации инвестиционного проекта в строительстве;
-  – указатель наличия перехода к последующему действию;
-  – указатель наличия отказа, возврата к ранним действиям или ожидание запланированных событий;
-  – указатель порядкового номера блока общей схемы (римская цифра «I» в ссылке указывает на его принадлежность к предынвестиционной стадии, а «II» – к инвестиционной стадии; арабская цифра – порядковый номер блока внутри стадии проекта);
-  – дополнительный блок к общей схеме инвестиционного процесса;
-  – указатель на порядковый номер блока текущей схемы;
-  – указатель на осуществление административной процедуры.

Альбом схем разработан инженерным республиканским унитарным предприятием «Белстройцентр» (РУП «Белстройцентр») с участием членов Рабочей группы по проблемным вопросам в строительной отрасли.

Альбом схем утвержден постановлением коллегии Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 20.03.2014 № 17.