



## Указ

# Президента Республики Беларусь

15 сентября 2021 г.

№ 347

г. Минск

### О завершении строительства жилых домов

В целях защиты интересов граждан и завершения строительства жилых домов, необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры к ним постановляю:

1. Завершить в соответствии с разработанной и утвержденной в установленном порядке проектной документацией строительство незаконсервированного не завершеного строительством объекта "Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями торгово-административного назначения и подземными гараж-стоянками в границах пр. Дзержинского, ул. Щорса (№ 3, № 4 по генплану)" (далее, если не указано иное, – объект).

2. Определить:

заказчиком по строительству объекта государственное предприятие "Управление капитального строительства Запад" (далее – заказчик);

генеральной проектной организацией по разработке, восстановлению или корректировке проектной документации на строительство объекта ОАО "Ордена Трудового Красного Знамени" Институт Белгоспроект";

генеральной подрядной организацией по строительству объекта ОАО "Строительный трест № 4".

3. ООО "Жилстройкомплект", ООО "Генеральный подрядчик" и ООО "КОНВЕРСИОН-СТРОЙ" в течение 10 календарных дней со дня обращения заказчика передать ему проектную, исполнительную и иную необходимую для завершения строительства объекта документацию.

4. Установить, что:

4.1. в случае отсутствия проектной, исполнительной и иной необходимой для завершения строительства объекта документации, невозможности ее истребования или необходимости внесения в нее изменений заказчик принимает меры по разработке, восстановлению или корректировке такой документации.

Заказчик вправе заменить полностью либо частично отсутствующую или не соответствующую нормативной технической документации исполнительную документацию результатами обследования, выполненного аттестованной (аккредитованной) организацией\*.

В рамках данного обследования обеспечивается разработка графических материалов, отображающих фактическое положение сетей водоснабжения, водоотведения (канализации) и сооружений на них.

Заказчик и генеральная подрядная организация после получения результатов обследования объекта вправе осуществлять параллельное выполнение проектных работ и работ по устранению дефектов, повреждений и реализации рекомендаций по результатам обследования с оплатой выполненных на основании дефектных актов строительных, иных специальных монтажных работ и последующим включением таких затрат в проектную документацию;

4.2. стоимость разработки, восстановления, корректировки проектной, исполнительной и иной необходимой для завершения строительства объекта документации, проведения обследования в соответствии с частями второй и третьей подпункта 4.1 настоящего пункта, а также затраты на строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры к объекту, обеспечение его сохранности до заключения договора подряда на выполнение строительно-монтажных работ включаются заказчиком в стоимость строительства объекта;

4.3. заказчик освобождается от компенсации местному бюджету стоимости жилых помещений, предназначенных для переселения граждан из жилых домов, подлежащих сносу, в связи с предоставлением земельных участков под жилищное строительство (далее – компенсация), с общей площади жилых помещений в составе объекта;

4.4. обязательство ООО "Жилстройкомплект" по компенсации прекращается;

4.5. реализация имущественных прав собственников жилого дома № 15 по ул.2-й Землемерной в г.Минске осуществляется путем предоставления жилых помещений типовых потребительских качеств с обеспечением не менее 15 кв. метров на собственника и на каждого члена его семьи, зарегистрированного по месту жительства в подлежащем сносу жилом доме, за счет фонда, сформированного из числа жилых помещений, передаваемых застройщиками в собственность г.Минска в счет компенсации;

---

\* При условии, что в заключении по результатам такого обследования будет указано о соответствии объекта требованиям проектной и нормативной технической документации, в том числе после выполнения рекомендаций по результатам обследования объекта.

4.6. оформление необходимых документов по отводу земельного участка, необходимого для строительства объекта, осуществляется одновременно с выполнением работ по строительству объекта;

4.7. допускается выделение в строительном проекте этапов работ с выполнением работ по строительству объекта на текущем этапе одновременно с выполнением проектных работ на последующие этапы при наличии утвержденного в установленном порядке архитектурного проекта (параллельное проектирование и строительство);

4.8. из состава объекта исключается строительство гаража-стоянки;

4.9. строительство, в том числе проектирование, объекта осуществляется без: разработки проекта детального планирования территории либо без учета его требований;

проведения общественного обсуждения;

соблюдения нормативов, регулирующих высоту зданий в зависимости от близости размещения от них пожарного депо;

учета нормативной обеспеченности объекта машино-местами;

разработки схем озелененных территорий;

проведения стратегической экологической оценки;

соблюдения требований норм инсоляции;

4.10. владельцы жилищных облигаций\*, эмитированных ООО "Жилстройкомплект" и удостоверяющих внесение денежных средств на строительство определенного размера общей площади жилого и (или) нежилого помещения в объекте (далее, если не указано иное, – жилищные облигации), их правопреемники, в том числе наследники (далее – владельцы жилищных облигаций), имеют первоочередное право на заключение с заказчиком договоров создания объектов долевого строительства в составе объекта. Данное право владельцы жилищных облигаций могут реализовать в течение 60 календарных дней со дня получения от заказчика письменного предложения, направленного заказным почтовым отправлением с уведомлением о получении либо выданного под подпись владельцу жилищных облигаций, о заключении такого договора.

Заказчику предоставляется право заключать договоры создания объектов долевого строительства по:

объектам долевого строительства, по которым имеются заключенные ООО "Жилстройкомплект" и не исполненные им до вступления в силу настоящего Указа договоры (соглашения) с владельцами жилищных облигаций, – с ограниченной прибылью заказчика в отношении доли

---

\* К числу владельцев жилищных облигаций не относятся ООО "Генеральный подрядчик" и его правопреемники.

владельца жилищных облигаций в объеме объекта и без ограничения прибыли заказчика в отношении площади объекта долевого строительства, превышающей указанную долю владельца жилищных облигаций, в срок, установленный в части первой настоящего подпункта;

иным объектам долевого строительства – без ограничения прибыли заказчика.

В целях уменьшения стоимости строительства 1 кв. метра объекта долевого строительства для граждан, заключивших договоры (соглашения) с ООО "Жилстройкомплект", полученная заказчиком при строительстве объектов, названных в пункте 1 настоящего Указа и части первой подпункта 4.11 настоящего пункта, чистая прибыль\*, за исключением 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости объекта долевого строительства, направляется заказчиком на завершение строительства объекта.

Ограниченная прибыль заказчика устанавливается в размере не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости объекта долевого строительства. Доля владельца жилищных облигаций в объеме объекта определяется пропорционально количеству приобретенных им жилищных облигаций.

Договоры создания объектов долевого строительства, указанные в части второй настоящего подпункта, заказчик вправе заключать без опубликования проектной декларации и обязательного применения формы типового договора создания объекта долевого строительства.

Дольщик, который до заключения договора создания объекта долевого строительства являлся владельцем жилищных облигаций, вправе передать право (требование), принадлежащее ему на основании договора создания объекта долевого строительства, другому лицу по сделке (уступка требования) с сохранением существенных условий такого договора.

В случае, если на дату приемки в эксплуатацию объекта фактическая стоимость объекта долевого строительства, строящегося для лиц, указанных в части первой настоящего подпункта, окажется ниже цены договора (цены объекта долевого строительства), заказчик производит перерасчет данной цены;

4.11. заказчик вправе увеличить объем строительства объекта за счет возведения дополнительных секций и этажей (в составе объекта либо в виде отдельных объектов строительства), а также осуществить строительство жилого дома в границах улиц Щорса – Р.Люксембург –

---

\* Под чистой прибылью понимается прибыль, остающаяся в распоряжении заказчика после уплаты налогов, сборов (пошлин), других обязательных платежей в республиканский и местный бюджеты, в том числе государственные целевые бюджетные фонды, а также государственные внебюджетные фонды.

Лермонтова – 2-й Землемерной в г.Минске. При этом строительство осуществляется в порядке и на условиях, указанных в подпунктах 4.3, 4.6, 4.7, 4.9 и абзаце третьем части второй подпункта 4.10 настоящего пункта.

Генеральной проектной и генеральной подрядной организациями по проектированию и строительству объектов, определенных в части первой настоящего подпункта, выступают организации, названные соответственно в абзацах третьем и четвертом пункта 2 настоящего Указа;

4.12. источниками финансирования завершения строительства объекта являются:

бюджетная ссуда, предоставляемая заказчику в соответствии с абзацем вторым пункта 6 настоящего Указа;

денежные средства дольщиков, заключивших с заказчиком договоры создания объектов долевого строительства;

денежные средства, составляющие чистую прибыль заказчика при строительстве объектов, названных в пункте 1 настоящего Указа и части первой подпункта 4.11 настоящего пункта, за исключением 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости объекта долевого строительства;

4.13. заказчик освобождается от:

исчисления и перечисления в 2021 – 2025 годах в бюджет г.Минска части прибыли (дохода) государственных унитарных предприятий, предусмотренных Указом Президента Республики Беларусь от 28 декабря 2005 г. № 637 ”О порядке исчисления в бюджет части прибыли государственных унитарных предприятий, государственных объединений, являющихся коммерческими организациями, а также доходов от находящихся в республиканской и коммунальной собственности акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ и об образовании государственного целевого бюджетного фонда национального развития“;

уплаты земельного налога за земельные участки, предоставленные для строительства объекта, с 1-го числа месяца, следующего за месяцем принятия решений об их предоставлении, по последнее число месяца (включительно), на который приходится дата приемки в эксплуатацию объекта. При этом освобождение от земельного налога производится без учета положений пункта 7 статьи 101 Бюджетного кодекса Республики Беларусь;

4.14. поручители и залогодатели\*, обеспечивающие исполнение обязательств по жилищным облигациям, удовлетворяют требования владельцев жилищных облигаций при:

условии предоставления ими выписки о состоянии счета ”депо“, выданной не ранее дня вступления в силу настоящего Указа, документов, подтверждающих правопреемство (в случае его наступления);

---

\* Определяются в отношении выпусков жилищных облигаций, срок обращения которых истек, на день начала погашения жилищных облигаций, в отношении выпусков жилищных облигаций, находящихся в обращении, – на день вступления в силу настоящего Указа.

наличии письменных обращений о выплате возмещения, которые должны быть поданы не позднее 31 декабря 2021 г.

Удовлетворение требований осуществляется в размере номинальной стоимости жилищных облигаций.

Правопреемники, в том числе наследники, владельцы жилищных облигаций вправе обращаться к поручителям и залогодателям с требованием о выплате возмещения на основании документов, подтверждающих правопреемство.

Поручители и залогодатели в течение 5 рабочих дней со дня удовлетворения требований владельцев жилищных облигаций, предъявленных в соответствии с частью первой настоящего подпункта, уведомляют заказчика об удовлетворении таких требований с указанием суммы удовлетворенных требований.

Владельцы жилищных облигаций, требования которых удовлетворены в соответствии с частями первой и второй настоящего подпункта, а также ООО "Генеральный подрядчик" утрачивают право на получение от ООО "Жилстройкомплект" по жилищным облигациям жилых и (или) нежилых помещений. Владельцы жилищных облигаций имеют право на предъявление к ООО "Жилстройкомплект" требований о возмещении причиненных им иных убытков.

Владельцы жилищных облигаций не позднее следующего рабочего дня после удовлетворения требований в соответствии с настоящим подпунктом осуществляют перевод жилищных облигаций на счет "депо" ООО "Жилстройкомплект";

4.15. заказчик не несет ответственности по обязательствам ООО "Жилстройкомплект";

4.16. заказчик после завершения строительства объекта, исполнения дольщиками обязательств по договорам создания объектов долевого строительства и возврата бюджетной ссуды, предоставляемой в соответствии с абзацем вторым пункта 6 настоящего Указа, перечисляет денежные средства, оставшиеся на специальном счете (счетах) заказчика, владельцам жилищных облигаций пропорционально количеству принадлежавших им жилищных облигаций. При этом сумма перечисляемых средств составляет не более разницы между суммой, подлежащей доплате согласно договорам создания объекта долевого строительства, и суммой выплат, произведенных поручителями, залогодателями в обеспечение исполнения обязательств по жилищным облигациям, кредитов, выданных банками в соответствии с подпунктом 4.17 настоящего пункта;

4.17. гражданам из числа указанных в части первой подпункта 4.10 настоящего пункта, заключившим договоры создания объектов долевого строительства, предоставляется государственная поддержка в порядке и на условиях, определенных Указом Президента Республики Беларусь

от 4 июля 2017 г. № 240 "О государственной поддержке граждан при строительстве (реконструкции) жилых помещений", с учетом следующих особенностей:

без учета требования об отнесении объекта к экономичным многоквартирным и блокированным жилым домам типовых потребительских качеств;

гражданам, относящимся к категориям лиц, перечисленным в подпунктах 1.2 и 1.4 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 4 июля 2017 г. № 240, такая поддержка предоставляется независимо от даты их постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий;

размер максимальной нормируемой стоимости жилого помещения для предоставления субсидий\* не должен превышать величину доплат граждан, составляющих разницу между ценой договора (ценой объекта долевого строительства) и суммой, зачтенной застройщиком в счет цены договора, а также выплат, произведенных поручителями, залогодателями в обеспечение исполнения обязательств по жилищным облигациям;

4.18. эксплуатационные организации принимают безвозмездно по фактическому состоянию объекты инженерной, транспортной инфраструктуры и их благоустройства, построенные ООО "Жилстройкомплект" и находящиеся в эксплуатации, в государственную собственность по актам приема-передачи.

Принятые объекты инженерной, транспортной инфраструктуры и их благоустройства считаются завершенными строительством.

РУП "Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру" по заявлениям эксплуатационных организаций проводятся:

техническая инвентаризация принятых объектов инженерной, транспортной инфраструктуры и их благоустройства;

государственная регистрация создания принятых объектов инженерной, транспортной инфраструктуры и их благоустройства, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на них на основании актов приема-передачи, технических паспортов и решений администрации Московского района г.Минска об определении назначения капитальных строений (зданий, сооружений), принятых по заявлениям эксплуатационных организаций.

5. ОАО "Технобанк" предоставить заказчику реестры владельцев жилищных облигаций соответствующих выпусков, эмитированных ООО "Жилстройкомплект", сформированные на день вступления в силу настоящего Указа.

---

\* На уплату части процентов за пользование кредитами, выдаваемыми банками на строительство (реконструкцию) жилых помещений, и (или) на погашение основного долга по этим кредитам.

6. Минскому горисполкому:

предоставить заказчику за счет средств бюджета г.Минска для завершения строительства объекта бюджетную ссуду в размере 30 млн. рублей со сроком возврата по 31 декабря 2025 г.;

принять иные меры по реализации настоящего Указа.

7. Персональную ответственность за реализацию настоящего Указа возложить на председателя Минского горисполкома.

8. Контроль за выполнением настоящего Указа возложить на Комитет государственного контроля.

9. Настоящий Указ вступает в силу со дня его подписания.

Президент  
Республики Беларусь



А.Лукашенко