

## **Обоснование необходимости принятия**

Указа Президента Республики Беларусь «О строительстве многоквартирных, блокированных жилых домов и (или) нежилых капитальных построек на придомовой территории»

### **1. Цель и правовые основания подготовки проекта.**

Проект Указа Президента Республики Беларусь «О строительстве многоквартирных, блокированных жилых домов и (или) нежилых капитальных построек на придомовой территории» подготовлен во исполнение поручения Совета Министров Республики Беларусь от 24.02.2021 № 04/1897р в целях стимулирования привлечения средств граждан в жилищное строительство, включая индивидуальное.

### **2. Обоснованность выбора вида нормативного правового акта.**

В соответствии с пунктом 1 статьи 33 Закона Республики Беларусь от 17 июля 2018 г. № 130-З «О нормативных правовых актах» подготовка проекта нового нормативного правового акта в форме проекта Указа Президента Республики Беларусь необходима с целью изменения правового регулирования общественных отношений, ранее устанавливаемых Указом Президента Республики Беларусь (Указом Президента Республики Беларусь от 07.02.2006 № 87), изменения уровня правового регулирования определенных общественных отношений.

**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.**

Подпунктом 1.1 пункта 1 проекта Указа предлагается установить, что строительство многоквартирных, блокированных жилых домов и (или) нежилых капитальных построек на придомовой территории (далее — объект) будет осуществляться юридическими лицами, имеющими право на осуществление строительной деятельности (аттестаты соответствия 1-4 классов сложности), за исключением строительства собственными силами. Учитывая, что в настоящее время строительство объектов в районах усадебной жилой застройки осуществляется, как правило, с привлечением государственной поддержки, возникла необходимость ужесточить требования к организации строительства таких объектов. При строительстве не аттестованными организациями либо индивидуальными предпринимателями (при строительстве объектов пятого класса сложности аттестаты не требуются) на практике возникает много спорных вопросов по срокам строительства, качеству, выполнению обязательств, кроме того,

практикуется отказ от заключения договоров подряда и иных.

Проектом Указа предусматривается, что индивидуальный жилой дом должен быть введен в эксплуатацию гражданином в течение пяти лет с даты осуществления государственной регистрации права частной собственности, пожизненного наследуемого владения или аренды на земельный участок (срок установлен с учетом права на консервацию в течение 3 лет и без возможности продления такого срока исполкомом).

*Справочно: В соответствии с Указом № 87 строительство индивидуального жилого дома должно быть завершено в течение 8 лет (с учетом 3 лет консервации и возможности разового продления срока строительства исполкомом на 2 года).*

При этом под «завершением строительства жилого дома» в соответствии с Указом № 87 понимается возведение жилого дома под крышу, без обязательства по вводу его в эксплуатацию, в то время как в проекте Указа делается акцент на том, что гражданин обязан в установленном порядке принять объект в эксплуатацию.

В случае, если гражданин не успевает завершить строительство в указанные сроки, ему предоставляется возможность осуществить продажу (иное отчуждение) незавершенного строительством индивидуального жилого дома. Срок осуществления продажи не установлен, поскольку в проекте Указа закреплены экономические рычаги, понуждающие гражданина к завершению строительства в сроки, установленные в нем.

В проекте Указа также установлены сроки для граждан, которые должны завершить строительство на земельных участках, полученных до вступления его в силу:

- более пяти лет - в течение полугода;
- более четырех лет - в течение одного года;
- более трех лет - в течение двух лет;
- более двух лет - в течение трех лет;
- более одного года - в течение четырех лет.

Если на дату вступления в силу Указа объект законсервирован, то по истечении срока консервации либо со дня принятия физическим лицом решения о его расконсервации, возведение должно быть завершено в сроки, установленные в части первой настоящего подпункта и обеспечена приемка объекта в эксплуатацию, либо физическим лицом должно быть принято решение об отчуждении такого объекта. В случае, если физическое лицо не принимает ни одно из указанных решений, оно начинает оплачивать земельный налог по повышенной ставке.

Устанавливаемые в проекте Указа меры по завершению строительства индивидуальных жилых домов в более сжатые сроки будут способствовать дополнительному привлечению средств граждан в такое

строительство, поскольку затронут их интерес в части необходимости уплаты повышенного земельного налога при превышении установленных проектом Указа сроков.

Для физического лица, которое приобрело незавершенный строительством объект, срок завершения его строительства устанавливается в три года с даты государственной регистрации права собственности на такой объект.

При наследовании объекта его строительство должно быть завершено в течение трех лет и шести месяцев со времени открытия наследства, а при рассмотрении вопросов, вытекающих из наследственных правоотношений, в судебном порядке - с даты вступления в силу соответствующего судебного постановления.

Так, предусматривается, что после истечения сроков строительства, указанных выше, оплата земельного налога взимается по ставке, увеличенной в сто раз.

Справочно:

*Согласно статье 241 «Ставки земельного налога» Налогового кодекса Республики Беларусь ставка земельного налога по жилой усадебной застройке составляет 0,1% от кадастровой стоимости земельного участка. По решению исполкомов ставка с 2020 года может быть увеличена на повышающий коэффициент 2 (что и реализуется на практике).*

*Например: в г. Бресте за земельный участок площадью в 10 соток физическое лицо за 2020 год оплатило 54 рубля (с учетом повышающего коэффициента 2). При увеличении ставки в 100 раз земельный налог составит 5400 рублей.*

*в дер. Черни Брестского района (деревня граничит с г. Брестом) за земельный участок площадью в 18 соток физическое лицо за 2020 год оплатило 55 рублей (с учетом повышающего коэффициента 2). При увеличении ставки в 100 раз земельный налог составит 5500 рублей.*

*в дер. Томашевка (деревня дальше всего от Бреста) за земельный участок площадью в 17 соток физическое лицо за 2020 год оплатило 7,71 рублей (с учетом повышающего коэффициента 2). При увеличении ставки в 100 раз земельный налог составит 771 рублей.*

Проектом Указа признается утратившим силу Указ Президента Республики Беларусь от 07.02.2006 № 87, а также поручается Совету Министров Республики Беларусь принять меры по приведению постановлений в соответствие с нормами данного Указа.

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

**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, – указанная информация отсутствует.**

**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 Указа не повлечет негативных социальных, финансово-экономических, экологических последствий.**

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

**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 — требуется корректировка: постановления Совета Министров Республики Беларусь от 13.04.2006 № 506 «Об утверждении Положения о порядке консервации гражданами не завершенных строительством жилых домов, дач, осуществления благоустройства земельных участков, на которых проведена консервация таких домов, дач», технического нормативного правового акта, определяющего порядок консервации.**

Первый заместитель Министра  
24.03.2021

И.А.Костюков

к Указу Президента Республики

Беларусь от \_\_\_\_\_ №

#### Перечень утративших силу Указов Президента Республики Беларусь

1. Указ Президента Республики Беларусь от 7 февраля 2006 г. № 87 «О некоторых мерах по сокращению не завершенных строительством незаконсервированных жилых домов, дач»;

2. **Пункт 28** приложения к Указу Президента Республики Беларусь от 9 марта 2010 г. N 143 «Об отдельных вопросах налогообложения».

3. Подпункт 3.1 пункта 3 Указа Президента Республики Беларусь от 11 ноября 2011г. № 520 «О некоторых мерах по совершенствованию отношений в области строительства, изъятия и предоставления земельных участков».

4. Пункт 4 Указа Президента Республики Беларусь от 6 февраля.2009 г. № 64 «О внесении дополнений и изменений в некоторые указы Президента Республики Беларусь по вопросам строительства, изъятия и предоставления земельных участков».

5. Пункт 2 Указа Президента Республики Беларусь от 26 декабря2017 г. № 463 «О совершенствовании порядка изъятия и предоставления земельных участков».

к Указу Президента Республики

Беларусь от \_\_\_\_\_ №

#### Перечень утративших силу Указов Президента Республики Беларусь

1. Указ Президента Республики Беларусь от 7 февраля 2006 г. № 87 «О некоторых мерах по сокращению не законсервированных жилых домов, дач»;

2. Пункт 28 приложения к Указу Президента Республики Беларусь от 9 марта 2010 г. N 143 «Об отдельных вопросах налогообложения».

3. Подпункт 3.1 пункта 3 Указа Президента Республики Беларусь от 11 ноября 2011г. № 520 «О некоторых мерах по совершенствованию отношений в области строительства, изъятия и предоставления земельных участков».

4. Пункт 4 Указа Президента Республики Беларусь от 6 февраля.2009 г. № 64 «О внесении дополнений и изменений в некоторые указы Президента Республики Беларусь по вопросам строительства, изъятия и предоставления земельных участков».

5. Пункт 2 Указа Президента Республики Беларусь от 26 декабря 2017 г. № 463 «О совершенствовании порядка изъятия и предоставления земельных участков».

Министр

Р.В.Пархамович