

УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

2 июля 2020 г. № 247

О строительстве жилых помещений

В целях снижения стоимости строительства жилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах и многоквартирных жилых домов (далее – жилые помещения):

1. Установить, что:

1.1. преимущественное право строить многоквартирные жилые дома предоставляется коммунальным унитарным предприятиям по капитальному строительству, а также строительным организациям, имеющим собственную техническую базу и специалистов*;

* Подтверждается аттестатом соответствия на выполнение функций генерального подрядчика по строительству объектов 1–4 классов сложности.

1.2. строительство жилых помещений с привлечением денежных средств физических лиц осуществляется застройщиками (заказчиками) с размером прибыли не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости жилых помещений, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь;

1.3. застройщики (заказчики), осуществляющие строительство жилых помещений с привлечением денежных средств физических лиц:

в течение трех месяцев после приемки объекта строительства в эксплуатацию с учетом работ, перенесенных на благоприятный период их выполнения, организуют за свой счет проведение аудита на предмет соблюдения требования, установленного в подпункте 1.2 настоящего пункта;

в течение трех рабочих дней после получения аудиторского заключения по результатам аудита, проведенного в соответствии с абзацем вторым настоящей части, представляют копию этого заключения в местные исполнительные и распорядительные органы, выдавшие разрешительную документацию на строительство объекта строительства.

В случае выявления по результатам аудита, проведенного в соответствии с абзацем вторым части первой настоящего подпункта, превышения размера прибыли излишне уплаченные суммы средств подлежат возврату в установленном законодательством порядке физическим лицам не позднее месяца со дня получения аудиторского заключения.

Непроведение застройщиком (заказчиком) аудита на предмет соблюдения требования, установленного в подпункте 1.2 настоящего пункта, а также невозврат (несвоевременный возврат) излишне уплаченных сумм средств в соответствии с частью второй настоящего подпункта влечет ответственность, предусмотренную законодательными актами.

2. Внести изменения в Указ Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 «О долевом строительстве» (приложение).

3. Совету Министров Республики Беларусь в шестимесячный срок принять меры по реализации настоящего Указа.

4. Действие настоящего Указа не распространяется на объекты строительства, разрешительная документация на строительство которых выдана до вступления в силу настоящего пункта, а также на объекты строительства, возводимые в рамках заключенных до вступления в силу настоящего пункта инвестиционных договоров и договоров на право проектирования и строительства.

5. Контроль за выполнением настоящего Указа возложить на облисполкомы и Минский горисполком.

6. Настоящий Указ вступает в силу в следующем порядке:

пункт 3 и настоящий пункт – после официального опубликования данного Указа;

иные положения этого Указа – через шесть месяцев после его официального опубликования.

Президент Республики Беларусь

А.Лукашенко

Приложение
к Указу Президента
Республики Беларусь
02.07.2020 № 247

**ИЗМЕНЕНИЯ,
вносимые в Указ Президента Республики Беларусь
от 10 декабря 2018 г. № 473**

В пункте 1:

подпункт 1.15 изложить в следующей редакции:

«1.15. при строительстве жилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов размер прибыли застройщика не должен превышать 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости названных помещений, многоквартирных жилых домов, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

При снижении по решению уполномоченных государственных органов стоимости используемых при строительстве объекта строительства материалов, работ и услуг, а также уменьшении или изменении косвенных налогов, если они оказали влияние на цену договора (цену объекта долевого строительства), застройщик обязан не позднее одного месяца после возникновения соответствующих обстоятельств произвести соразмерное уменьшение цены договора (цены объекта долевого строительства) дольщикам, осуществляющим строительство с использованием государственной поддержки.

В указанных в части второй настоящего подпункта случаях изменения цены договора (цены объекта долевого строительства) застройщик обязан не менее чем за десять календарных дней до окончания срока очередного платежа известить дольщика об изменении цены договора (цены объекта долевого строительства) с обоснованным расчетом ее изменения.

В случае, если на дату приемки в эксплуатацию многоквартирного, блокированного, многоквартирного жилого дома фактическая стоимость объекта долевого строительства, строящегося с использованием государственной поддержки, окажется ниже цены договора (цены объекта долевого строительства), застройщик производит перерасчет данной цены. В иных случаях перерасчет цены договора (цены объекта долевого строительства) не производится.

Прибыль застройщика в случае, указанном в части четвертой настоящего подпункта, подлежит перерасчету и не может превышать 5 процентов от фактической стоимости жилого помещения в многоквартирном, блокированном жилом доме, многоквартирного жилого дома.

Денежные средства в случае, указанном в части четвертой настоящего подпункта, возвращаются застройщиком по источникам финансирования пропорционально суммам средств, внесенных на строительство объекта долевого строительства, в двухмесячный срок после приемки в эксплуатацию объекта строительства. При этом денежные средства возвращаются со специального счета, открытого застройщиком в соответствии с частью второй подпункта 1.2 настоящего пункта, и с текущего (расчетного) банковского счета застройщика.

Со специального счета, открытого в соответствии с частью третьей подпункта 1.2 настоящего пункта для перечисления средств льготных кредитов, в двухмесячный срок после приемки в эксплуатацию объекта строительства осуществляется возврат всех неиспользованных средств льготных кредитов в ОАО «АСБ Беларусбанк» на погашение задолженности по льготным кредитам дольщиков.

Если при приемке в эксплуатацию многоквартирного, блокированного, многоквартирного жилого дома часть работ была перенесена в соответствии с установленным законодательством порядком на благоприятный период их выполнения, размер затрат на выполнение данных работ определяется застройщиком с учетом прогнозной стоимости на дату их проведения и включается в цену договора (цену объекта долевого строительства).

Оплата таких работ может осуществляться дольщиком по факту их выполнения в установленный в соответствующем дополнительном соглашении срок. Дополнительное соглашение об оплате данных работ подписывается сторонами после приемки многоквартирного, блокированного, многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

В случае строительства жилого помещения дольщиком с использованием государственной поддержки уплата цены договора (цены объекта долевого строительства) осуществляется на основании ежемесячно предоставляемых справок застройщика. В справку застройщика включаются авансы, которые не должны превышать 50 процентов стоимости работ, предстоящих к выполнению в последующем месяце, а также целевые авансы на приобретение конструкций, материалов и изделий.

Действие настоящего подпункта не применяется в отношении жилых помещений, строящихся для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;»;

подпункт 1.16 и абзац десятый подпункта 1.25 исключить.