



GRATA
INTERNATIONAL

Local Knowledge
for Global Business

www.gratanet.com

Консервация объекта незавершенного строительства

Консервация объекта незавершенного строительства позволяет приостановить нормативный срок продолжительности строительства, передать права заказчика другому лицу путем отчуждения объекта и .т .д.

Порядок консервации объектов незавершенного строительства в Беларуси установлен в следующих нормативных актов:

- ▶ ГК;
- ▶ Закон Республики Беларусь от 07.2004 № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» (далее – Закон № 300-З);
- ▶ Закон Республики Беларусь от 07.2002 № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее – Закон № 133- З);
- ▶ Указ Президента Республики Беларусь от 23.09.2011 № 431 «О некоторых мерах по совершенствованию отношений в области изъятия, предоставления и использования земельных участков» (далее – Указ № 431);
- ▶ постановление Совета Министров Республики Беларусь от 17.02.2012 № 156 «Об утверждении единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»;
- ▶ Положение о порядке направления уведомлений о производстве строительно- монтажных работ, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 05.2018 № 343 (далее – Положение № 343);
- ▶ Правила заключения и исполнения договоров строительного подряда, утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.09.1998 № 1450 (далее – Правила 1450);
- ▶ постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 03.2015 № 11 «Об утверждении Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий»;
- ▶ ТКП 45-1.03-165-2009 «Консервация строящихся объектов. Правила проведения» (далее – ТКП 45-1.03-165-2009).

Консервация возможна в отношении одного из следующих объектов:

- ▶ одно или несколько капитальных строений (зданий, сооружений);
- ▶ их части (включая изолированные помещения);
- ▶ инженерные и транспортные коммуникации, их части;
- ▶ иные объекты недвижимого имущества, строительство которых может включать очереди строительства, пусковые комплексы.

Однако, государственная регистрация создания незавершенного законсервированного объекта строительства в

качестве объекта недвижимости осуществляется только по отношению к незавершенному капитальному строению (зданию или сооружению) и когда уже созданы отдельные конструктивные элементы здания (сооружения) или выполнен отдельный этап работ (например, имеются заглубленные (подземные) сооружения, частично или полностью устроены фундаменты и т.д.).

Понятия «приостановление строительства» и «консервация объекта» не являются тождественными

Добровольное приостановление строительства (временное прекращение строительных работ) допускается на срок до 3 месяцев по решению заказчика

(застройщика) или подрядчика, например, в связи с неоплатой заказчиком выполненных работ, выявлением в работе подрядчика недостатков, которые могут повлечь за собой угрозу безопасности и надежности объекта, и по другим обстоятельствам, перечень которых приведен в пп. 1 и 2 ст. 62 Закона № 300-З.

Консервация объекта допускается на срок свыше 3 месяцев до 3 лет по решению заказчика (застройщика) при финансировании строительства за счет собственных средств, Совмина или исполкома – при финансировании за счет бюджетных средств (п. 3 и 5 ст. 62 Закона № 300-З). Подрядчик не вправе принимать такое решение.

Примерный перечень причин, по которым может быть осуществлена консервация установлены в п.5 ст. 62 Закона № 300-З, например, отсутствие у заказчика, застройщика средств для дальнейшего финансирования строительства, невозможности обеспечения строительства строительными материалами и оборудованием в установленные договором сроки.

Порядок консервации объекта незавершенного строительства

Решение о консервации может быть принято в течение одного месяца по истечении трехмесячного срока приостановления строительства или без приостановления строительства при фактическом прекращении строительных работ, когда причины (обстоятельства) для консервации уже возникли.

Требования к форме такого решения не установлены, однако в нем согласно п. 6 ст.

62 Закона № 300-З должны быть отражены:

- ▶ дата приостановления работ, то есть фактического прекращения работ;
- ▶ источники финансирования (собственные или привлеченные средства, привлеченные средства от инвестора, дольщиков, за счет кредита/займа и т.д.);
- ▶ сроки разработки документации, необходимой для проведения консервации (смета, техническая документация по консервации, разрабатываемая проектной организацией);
- ▶ меры по обеспечению сохранности строительных материалов и оборудования с указанием лица, ответственного за их сохранность.

В течение 10 рабочих дней после принятия решения о консервации объекта заказчик (застройщик) или подрядчик обязаны направить соответствующее уведомление в орган государственного строительного надзора (п. 5 Положения № 343).

В течение 14 календарных дней со дня принятия решения о консервации объекта незавершенного строительства составляются (п. 7 ст. 62 Закона № 300-3):

- ▶ акт о консервации объекта незавершенного строительства;
- ▶ перечень работ и затрат, необходимых для обеспечения сохранности законсервированного объекта незавершенного строительства или его конструктивных элементов (перечень работ по консервации).

Формы акта о консервации, ведомостей, а также перечня работ по консервации утверждены в приложении А к ТКП 45-1.03-165-2009.

Акт о консервации и перечень работ и затрат составляются заказчиком (застройщиком) или подрядчиком. Акт о консервации должен содержать сметную стоимость объемов выполненных строительных работ до момента консервации, а также ведомости на неиспользованные строительные материалы и несмонтированное оборудование (абз. 2 п. 1 ст. 62 Закона № 300-3).

Вышеуказанные документы подписываются руководителем заказчика (застройщика) и руководителем подрядной организации, а перечень работ по консервации дополнительно – руководителем проектной организации.

На основании перечня работ по консервации разработчиком проектной документации составляются смета с учетом мероприятий по обеспечению сохранности объекта незавершенного строительства и техническая документация по его консервации.

С этой целью заказчик на договорной основе передает проектной организации соответствующее задание, перечень работ и исполнительную документацию (п. 4.8 ТКП 45- 1.03-165-2009).

Проектная организация разрабатывает данную документацию в сроки, установленные в решении о проведении консервации.

Строительные работы по консервации объекта незавершенного строительства, предусмотренные сметой, выполняются подрядчиком по дополнительному соглашению к договору стройподряда (п. 8 ст. 62 Закона № 300-3).

В дополнительном соглашении предусматриваются (п. 8 ст. 62 Закона № 300-3):

- ▶ перечень строительных работ по консервации, предусмотренных разработанной сметой и технической документацией, и цена таких работ;
- ▶ сроки выполнения работ;
- ▶ сроки сдачи заказчику законсервированного объекта незавершенного строительства или его конструктивных элементов.

Передача законсервированного объекта незавершенного строительства оформляется путем подписания двустороннего акта приема-передачи.

Акт приема-передачи должен содержать информацию, установленную в п.78 Правил

№ 1450, в частности, объем и стоимость фактически выполненных подрядчиком строительных работ, перечень передаваемой заказчику исполнительной документации и т.д.

По окончании мероприятий по консервации заказчик возмещает расходы, вызванные необходимостью прекращения строительства объекта (выполнения строительных работ) и консервации объекта, и договор расторгается (п. 49 Правил № 1450).

[Читать далее→](#)

Автор: Мария Азарова, младший юрист

Максим Лашкевич, партнер, директор

ООО «ГРАТА Интернэшнл БиУай»

Специализации

[НЕДВИЖИМОСТЬ](#)

Отрасли

[СТРОИТЕЛЬСТВО И ИНФРАСТРУКТУРА](#)

Регионы

[БЕЛАРУСЬ](#)

Ключевые контакты



Максим Лашкевич

Партнер

 Минск, Беларусь

 +375 29 662 94 66

 mlashkevich@gratanet.com