

ПОСТАНОВЛЕНИЕ МИНИСТЕРСТВА АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА  
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ  
4 февраля 2014 г. № 4

**Об установлении перечня функций заказчика, застройщика, руководителя (управляющего) проекта по возведению, реконструкции, капитальному ремонту, реставрации и благоустройству объекта строительства и утверждении Инструкции о порядке осуществления деятельности заказчика, застройщика, руководителя (управляющего) проекта**

На основании абзаца третьего пункта 29 Указа Президента Республики Беларусь от 14 января 2014 г. № 26 «О мерах по совершенствованию строительной деятельности» Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Установить перечень функций заказчика, застройщика, руководителя (управляющего) проекта по возведению, реконструкции, капитальному ремонту, реставрации и благоустройству объекта строительства согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Утвердить прилагаемую Инструкцию о порядке осуществления деятельности заказчика, застройщика, руководителя (управляющего) проекта.

3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Министр

А.Б.Черный

Приложение  
к постановлению  
Министерства архитектуры  
и строительства  
Республики Беларусь  
04.02.2014 № 4

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**функций заказчика, застройщика, руководителя (управляющего) проекта по возведению, реконструкции, капитальному ремонту, реставрации и благоустройству объекта строительства**

1. Функции заказчика, застройщика:
  - 1.1. на предпроектной (предынвестиционной) стадии:
    - 1.1.1. принятие решения о реализации инвестиционного проекта;
    - 1.1.2. разработка и утверждение задания на разработку предпроектной (предынвестиционной) документации;
    - 1.1.3. назначение руководителя (управляющего) проекта по возведению, реконструкции и реставрации объекта строительства и определение его функций либо привлечение инженерной организации (инженера) (исходя из планируемых источников и объемов финансирования, предусмотренных в предпроектной (предынвестиционной) документации) и определение его функций по реализации проекта;
  - 1.2. в области освоения строительной площадки:
    - 1.2.1. подготовка документов, необходимых для предоставления земельного участка для строительства, получения разрешительной документации на проектирование, возведение, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт объектов строительства (далее – разрешительная документация на строительство), подача в местный исполнительный и распорядительный орган соответствующих заявлений;

1.2.2. заключение договора подряда на подготовку разрешительной документации на строительство с организацией по землеустройству, структурным подразделением местного исполнительного и распорядительного органа, осуществляющим государственные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, или специально созданным коммунальным унитарным предприятием;

1.2.3. получение разрешительной документации на строительство;

1.2.4. обращение за государственной регистрацией земельного участка (прав на него);

1.2.5. обеспечение создания геодезической разбивочной основы для строительства объекта (выполнения строительных работ);

1.2.6. организация сноса зданий, сооружений, удаления и (или) пересадки объектов растительного мира, находящихся на строительной площадке, обеспечение выполнения работ по демонтажу оборудования, аппаратуры, механизмов и устройств, отключению действующих инженерных коммуникаций на объектах, подлежащих сносу, переносу или реконструкции, временной подводки сетей энергоснабжения, водо- и газопровода, обеспечение переселения в установленном порядке лиц, проживающих в зданиях, подлежащих сносу, переносу или реконструкции, оказание других услуг в случаях и порядке, предусмотренных договором строительного подряда;

1.2.7. возмещение гражданам в случаях и порядке, предусмотренных законодательством, стоимости подлежащих сносу объектов недвижимости, принадлежащих им на праве частной собственности, и насаждений при них;

1.2.8. обеспечение учета и реализации строительных материалов, полученных в результате разборки зданий (в том числе временных титульных), сооружений, конструкций;

1.3. в области обеспечения проектной документацией:

1.3.1. организация подрядных торгов на выполнение проектных, изыскательских работ, иных процедур закупок в случаях и порядке, установленных законодательством, либо переговоров;

1.3.2. подготовка (обеспечение подготовки) и утверждение задания на проектирование;

1.3.3. заключение договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ и (или) ведение авторского надзора за строительством, а при необходимости – на выполнение работ по обследованию зданий и сооружений;

1.3.4. участие вместе с разработчиками проектной документации в согласовании готовой проектной документации с соответствующими государственными органами и органами местного управления и самоуправления;

1.3.5. участие в проведении общественных обсуждений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

1.3.6. принятие от разработчика и утверждение в установленном порядке проектной документации;

1.3.7. внесение при необходимости изменений и (или) дополнений в утвержденную проектную документацию, повторное ее согласование и утверждение в установленном порядке;

1.3.8. обеспечение осуществления авторского надзора;

1.4. в области организации строительства:

1.4.1. организация подрядных торгов на выполнение работ, оказание услуг при строительстве объектов, иных процедур закупок в случаях и порядке, установленных законодательством, либо переговоров;

1.4.2. заключение договора строительного подряда;

1.4.3. получение разрешения органов государственного строительного надзора на производство строительно-монтажных работ в установленном порядке;

1.4.4. передача подрядчику утвержденной проектной документации, если договором строительного подряда не предусмотрена обязанность подрядчика ее разработать,

разрешительной документации, технической документации на геодезическую разбивочную основу и закрепленные на территории строительства объекта пункты и знаки этой основы с освидетельствованием их в натуре, а также иной документации, необходимой для исполнения договора строительного подряда, в сроки и количестве, предусмотренные договором;

1.4.5. передача подрядчику строительной площадки в срок, установленный договором строительного подряда;

1.4.6. обеспечение координации деятельности участников строительной деятельности, урегулирование разногласий, организация производственных совещаний на объекте строительства, предъявление при необходимости претензий и исков к подрядчикам, поставщикам, разработчикам проектной документации при невыполнении или ненадлежащем выполнении договорных обязательств;

1.4.7. размещение в доступном для обозрения месте информации об объекте строительства с указанием его заказчика, застройщика, подрядчика, сроков начала и окончания проведения строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ и иной информации;

1.4.8. осуществление контроля и технического надзора за выполнением работ по договору строительного подряда самостоятельно или путем заключения договора с инженером (инженерной организацией);

1.4.9. уведомление подрядчика о работах ненадлежащего качества и об отступлениях от условий договора строительного подряда;

1.4.10. принятие при необходимости решения о приостановлении строительства, консервации объекта строительства, о продлении срока строительства;

1.4.11. участие в разработке графика производства работ и осуществление контроля за его выполнением;

1.4.12. предоставление материальных ресурсов и услуг в соответствии с условиями договора строительного подряда и графиком производства работ;

1.4.13. обеспечение совместно с подрядчиком, разработчиком проектной документации проведения комплексного опробования оборудования;

1.4.14. обеспечение проведения пусконаладочных работ;

1.4.15. обеспечение подключения новых инженерных коммуникаций к действующим;

1.4.16. освидетельствование скрытых работ, приемка выполненных строительных работ и промежуточная приемка ответственных конструкций с оформлением актов установленной формы;

1.4.17. принятие в установленном законодательством порядке необходимых мер при строительной аварии, создание комиссии по расследованию обстоятельств аварии, соблюдение установленного порядка расследования обстоятельств строительной аварии;

1.4.18. страхование рисков, вытекающих из договора строительного подряда, в случаях, предусмотренных договором строительного подряда;

1.4.19. заключение и исполнение договора создания объекта долевого строительства в порядке, установленном законодательством;

1.4.20. взаимодействие с органами государственного строительного надзора, другими государственными органами, организациями;

1.5. в области финансирования, учета и отчетности:

1.5.1. своевременное составление, согласование с подрядчиком и подписание графика платежей с разбивкой по источникам финансирования;

1.5.2. рассмотрение представляемых подрядчиком справок, актов выполненных работ, подписание их и своевременное производство расчетов за выполненные работы, законченный строительством объект;

1.5.3. надзор за целевым и рациональным использованием средств, выделенных на строительство объекта;

1.5.4. принятие и оплата в установленном порядке выполненных работ, оплата подрядчику выполненных до консервации объекта строительства работ и возмещение ему понесенных в связи с консервацией затрат и убытков;

1.5.5. выплата неустойки и возмещение убытков подрядчику в случае невыполнения или ненадлежащего исполнения заказчиком обязательств по договору строительного подряда, если он не докажет, что нарушение условий договора произошло не по его вине;

1.5.6. предъявление при необходимости претензий и исков к подрядчикам, поставщикам, разработчикам проектной документации при невыполнении или ненадлежащем исполнении договорных обязательств;

1.5.7. организация и ведение бухгалтерского учета по объекту строительства, предоставление в установленном законодательством порядке государственной статистической отчетности, связанной со строительством объекта и выполнением заключенных договоров;

1.6. в области материально-технического обеспечения:

1.6.1. предоставление материальных ресурсов в соответствии с условиями договора строительного подряда и графиком поставки материальных ресурсов, если договором строительного подряда предусмотрено, что обеспечение строительства объекта в целом или части осуществляет заказчик;

1.6.2. осуществление приемки, учета и надлежащего хранения материальных ресурсов;

1.6.3. проведение в установленных законодательством случаях предмонтажной ревизии и устранение недостатков (дефектов) оборудования, находящегося у заказчика;

1.6.4. организация при необходимости презентации квартир-эталонов, строительных материалов, изделий, конструкций, сантехнического и электротехнического оборудования;

1.7. в области приемки законченных строительством объектов:

1.7.1. осуществление мероприятий, обеспечивающих своевременную приемку объекта в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией;

1.7.2. формирование рабочей комиссии по приемке установленного оборудования после индивидуальных испытаний и комплексного опробования на объектах производственной инфраструктуры;

1.7.3. формирование и руководство работой приемочной комиссии по законченным строительством объектам или выполненным строительным работам, уведомление членов приемочной комиссии об участии их в работе приемочной комиссии;

1.7.4. предоставление приемочной комиссии необходимых документов, предусмотренных законодательством, в том числе техническими нормативными правовыми актами;

1.7.5. утверждение акта приемки объекта в эксплуатацию;

1.7.6. организация и обеспечение передачи законченного строительством объекта эксплуатационной организации, собственнику (владельцу);

1.7.7. обращение за государственной регистрацией в отношении принятого в эксплуатацию объекта в случаях, когда заказчик, застройщик приобретают право собственности или иное право на возведенный объект строительства;

1.8. в период гарантийного срока эксплуатации законченных строительством объектов:

1.8.1. предоставление собственнику либо владельцу всей необходимой информации об объекте, в том числе о правилах эксплуатации объекта, гарантийных обязательствах подрядчика, сроках эксплуатации объекта, разработчиках проектной документации, субподрядчиках, принимавших участие в разработке проектной документации и строительстве объекта;

1.8.2. передача документации по приемке объекта в эксплуатацию на хранение эксплуатирующей организации в случае передачи объекта на баланс эксплуатирующей организации, собственнику (владельцу);

- 1.8.3. осуществление контроля за соблюдением подрядчиком своих обязательств в период действия гарантийного срока;
- 1.8.4. обеспечение устранения выявленных в период гарантийного срока дефектов;
- 1.9. иные функции, предусмотренные законодательством.
2. Функции руководителя (управляющего) проекта по возведению, реконструкции и реставрации объекта строительства:
  - 2.1. организация работ по подготовке и реализации проекта по возведению, реконструкции и реставрации объекта строительства (далее – проект) на основании решения заказчика, застройщика, согласование с заказчиком, застройщиком содержания проекта;
  - 2.2. организация разработки предпроектной (предынвестиционной) документации, включая обоснование инвестиций и задание на проектирование;
  - 2.3. разработка плана управления проектом и обеспечение его выполнения;
  - 2.4. обеспечение соблюдения сметной стоимости строительства, предусмотренной проектной документацией;
  - 2.5. формирование перечня исполнителей, необходимых для реализации проекта;
  - 2.6. обеспечение эффективного использования ресурсов и персонала, участвующих в реализации проекта;
  - 2.7. организация проведения подрядных торгов или переговоров по выбору разработчика предпроектной (предынвестиционной), проектной документации, генподрядчиков (подрядчиков) для реализации проекта, процедуры закупки товаров;
  - 2.8. осуществление контроля за обеспечением участниками проекта исполнения обязательств;
  - 2.9. подготовка при необходимости и внесение на рассмотрение заказчика, застройщика предложений по изменениям и (или) дополнениям в план управления проектом и координация деятельности участников проекта по внесению соответствующих изменений и (или) дополнений;
  - 2.10. информирование заказчика, застройщика о ходе реализации проекта, а также о возникающих при его реализации спорных вопросах, рисках;
  - 2.11. координация взаимодействия всех участников при реализации проекта;
  - 2.12. организация оформления необходимых документов по реализации проекта, выработке и принятию управленческих решений, оформлению необходимой документации в соответствии с требованиями законодательства, в том числе технических нормативных правовых актов;
  - 2.13. иные функции, предусмотренные законодательством, выполнение которых поручено заказчиком, застройщиком.

УТВЕРЖДЕНО

Постановление  
Министерства архитектуры  
и строительства  
Республики Беларусь  
04.02.2014 № 4

## **ИНСТРУКЦИЯ**

### **о порядке осуществления деятельности заказчика, застройщика, руководителя (управляющего) проекта**

1. Настоящая Инструкция определяет порядок осуществления деятельности заказчика, застройщика, руководителя (управляющего) проекта по возведению, реконструкции, капитальному ремонту, реставрации и благоустройству объекта строительства.

2. В случае финансирования строительства полностью или частично за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, включая государственные целевые

бюджетные фонды, а также за счет государственных внебюджетных фондов заказчик, застройщик определяются актами Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, иных органов государственного управления, а в случаях, установленных законодательными актами, – также решениями государственных организаций.

Указанными в части первой настоящего пункта актами (решениями) может быть предусмотрена обязанность заказчика осуществлять строительную деятельность без привлечения инженера (инженерной организации).

Заказчик, застройщик указываются в решении местного исполнительного и распорядительного органа, выдающего разрешительную документацию.

3. В своей деятельности заказчик, застройщик руководствуются Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2004 г., № 109, 2/1049), Указом Президента Республики Беларусь от 14 января 2014 г. № 26 «О мерах по совершенствованию строительной деятельности» (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 17.01.2014, 1/14755), иными актами законодательства, в том числе техническими нормативными правовыми актами, и настоящей Инструкцией.

Конкретные обязательства заказчика, застройщика определяются соглашением сторон при заключении договоров, в том числе договора строительного подряда.

4. Заказчик, застройщик вправе привлекать в установленном законодательством порядке инженера (инженерную организацию) для оказания инженерных услуг либо комплексного управления строительной деятельностью, если иное не установлено актами законодательства.

5. Застройщик, осуществляющий строительство объекта без привлечения подрядчика, исполняет одновременно и функции заказчика, определенные законодательством.

6. Руководитель (управляющий) проекта по возведению, реконструкции и реставрации объекта строительства (далее – проект) назначается решением заказчика, застройщика.

7. Руководитель (управляющий) проекта по заданию заказчика, застройщика обеспечивает реализацию проекта.

8. Заказчик, застройщик, руководитель (управляющий) проекта за ненадлежащее исполнение своих функций несут ответственность, установленную законодательством.