

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
Белорусский национальный технический университет
Кафедра «Экономика, организация строительства и управление
недвижимостью»

Электронный учебно-методический комплекс по учебной дисциплине
«Экспертиза и инспектирование недвижимости»
для студентов специальности
1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью»

Составитель: Судорева Г.Д.

Минск
БНТУ
2024

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ	4
Пояснительная записка	5
РАЗДЕЛ 1. Краткий конспект лекций по дисциплине «Экспертиза и инспектирование недвижимости»	7
1.1. Место и роль экспертизы и инспектирования недвижимости в жизненном цикле объекта недвижимости.	7
1.1.1. Жизненный цикл объекта недвижимости и особенности его различных стадий.	7
1.1.2. Ведение в дисциплину «Экспертиза и инспектирование недвижимости».....	9
1.1.3. Основы административных процедур в Республике Беларусь.	11
1.2. Система и виды экспертиз, выполняемых в отношении недвижимости в Республике Беларусь.....	16
1.2.1. Государственная экологическая экспертиза.	16
1.2.2. Экспертиза энергетической эффективности.	20
1.2.3. Экспертиза промышленной безопасности.	23
1.2.4. Санитарно-гигиеническая экспертиза.	26
1.2.5. Экспертиза проектной документации.	32
1.2.6. Экспертиза перепланировки и переустройства жилых и нежилых помещений.....	36
1.2.7. Экспертное сопровождение разработки проектной документации....	38
1.2.8. Судебная экспертиза.	42
1.2.9. Экспертиза инвестиционного проекта.	51
1.2.10. Экспертиза достоверности оценки объектов недвижимости.	62
Раздел. 1.3. Система оценка соответствия в Республике Беларусь	66
1.3.1. Оценка соответствия техническим требованиям различных объектов.	66
1.4. Инспектирование объектов недвижимости	75
1.4.1. Контроль и надзор в области строительной деятельности	75
1.4.2. Обследование объектов недвижимости	87
1.4.3. Оценка рисков, влияющих на состояние конструкций, элементов, систем и объекта, на стадии эксплуатации	94

1.4.4. Оценка износа объектов недвижимости	98
РАЗДЕЛ 2. Краткие материалы практических занятий по дисциплине «Экспертиза и инспектирование недвижимости»	103
Общие положения.	104
Выбор темы курсового проекта	106
Состав курсового проекта	106
Порядок оформления курсового проекта	109
Порядок разработки курсового проекта по теме «Экспертиза технического состояния объекта на примере <i>«Наименование объекта»</i>	110
Теоретическая часть	110
Практическая часть	111
Защита курсового проекта	114
РАЗДЕЛ 3. Контроль знаний.	116
РАЗДЕЛ 4. Вспомогательный раздел	123

ВВЕДЕНИЕ

Электронный учебно-методический комплекс (ЭУМК) по учебной дисциплине «Экспертиза и инспектирование недвижимости» подготовлен в соответствии с требованиями Положения об учебно-методическом комплексе на уровне высшего образования, утвержденного Постановлением министерства образования Республики Беларусь от 26.07.2011 № 167. Содержание разделов ЭУМК соответствует образовательным стандартам данной специальности, структуре и тематике учебной программы по дисциплине «Экспертиза и инспектирование недвижимости».

ЭУМК включает теоретический, практический и вспомогательный разделы, а также раздел контроля знаний студентов.

В теоретической части ЭУМК дается краткий конспект лекций и приводится структурированный материал по основным вопросам курса. Материал может быть использован для самостоятельной подготовки студентов к лекциям и практическим занятиям. Все приведенные в теоретическом разделе данные и определения базируются на информации из списка рекомендуемой литературы, содержащегося во вспомогательном разделе, а также на собственных разработках составителя данного ЭУМК.

В практической части содержится перечень практических работ, а также материалы для подготовки курсового проекта по предмету.

Раздел контроля включает вопросы к экзамену и перечень тем рефератов.

Вспомогательный раздел содержит список рекомендуемой литературы.

Пояснительная записка

Цель учебно-методического комплекса – интенсификация учебного процесса и активизация самостоятельной работы студентов по дисциплине «Экспертиза и инспектирование недвижимости». Использование данного ЭУМК не избавляет студентов от необходимости изучения другой учебной литературы, но позволяет получить информацию по курсу «Экспертиза и инспектирование недвижимости» в сжатой и доступной форме.

Основные задачи электронного учебно-методического комплекса:

- сформулировать перечень тем, раскрывающих структуру и содержание дисциплины;
- определить последовательность тем для изучения дисциплины «Экспертиза и инспектирование недвижимости»;
- овладение студентами системой базовых знаний, необходимых для постижения сущности процессов, происходящих в процессе экспертизы инспектирования объектов недвижимости на различных стадиях их жизненного цикла;
- понимание роли государства и государственной политики в национальной экономике и вопросах данной дисциплины;
- привитие студентам навыков содержательного, управленческого анализа и принятия решений в области недвижимости.

Рекомендации по организации работы.

При подготовке к занятиям, самостоятельной работе студентам следует сначала ознакомиться с теоретическими материалами электронного учебно-методического комплекса, затем рассмотреть практические задачи и порядок разработки курсового проекта.

Для более глубокого изучения тематики дисциплины в четвертом разделе электронного учебно-методического комплекса приведена нормативно-законодательная и учебная литература, рекомендуемая для самостоятельного изучения студентами.

Для успешного освоения курса «Экспертиза и инспектирование недвижимости» студентам необходимо:

- ознакомиться с содержанием ЭУМК;
- изучить теоретический материал по приведенным темам и вопросам, строго придерживаясь логической последовательности его изложения;
- изучить перечень тем практических занятий для дополнительной проработки материалов по ним;
- изучить порядок разработки курсового проекта.

РАЗДЕЛ 1. Краткий конспект лекций по дисциплине «Экспертиза и инспектирование недвижимости».

1.1. Место и роль экспертизы и инспектирования недвижимости в жизненном цикле объекта недвижимости.

1.1.1. Жизненный цикл объекта недвижимости и особенности его различных стадий.

Жизненный цикл объекта недвижимости обычно является результатом реализации инвестиционного проекта в строительстве. Этот достаточно продолжительный период создания и существования объекта недвижимости можно разделить на 9 этапов, каждый из которых характеризуется результатом, имеющим количественные и качественные характеристики. Весь цикл является отражением инвестиционного процесса в строительстве. Эти этапы легко объединяются в три стадии: предынвестиционную, инвестиционную и эксплуатационную, представленные на рисунке 1.

Очевидно, что самая продолжительная стадия – эксплуатационная. Как правило, в законодательстве она рассматривается отдельно в рамках технического обслуживания и технической эксплуатации различных объектов, а также анализа их прибыльности с точки зрения владельца. Именно для этой стадии и реализуют весь проект. На ней инвестиции начинают приносить желаемые результаты путем достижения конечной цели проекта – получение прибыли или удовлетворение определенных потребностей заказчика или потребителя. В общем виде систему затрат и прибыли по проекту можно представить в виде следующего графика, представленного на рисунке 2.

В случае проведения капитального ремонта, реконструкции, реставрации объекта в ходе эксплуатации, а также его ликвидации законодательно предписывается также осуществлять их с соблюдением предынвестиционной и инвестиционной стадий.



Рисунок 1 - Жизненный цикл объекта недвижимости.

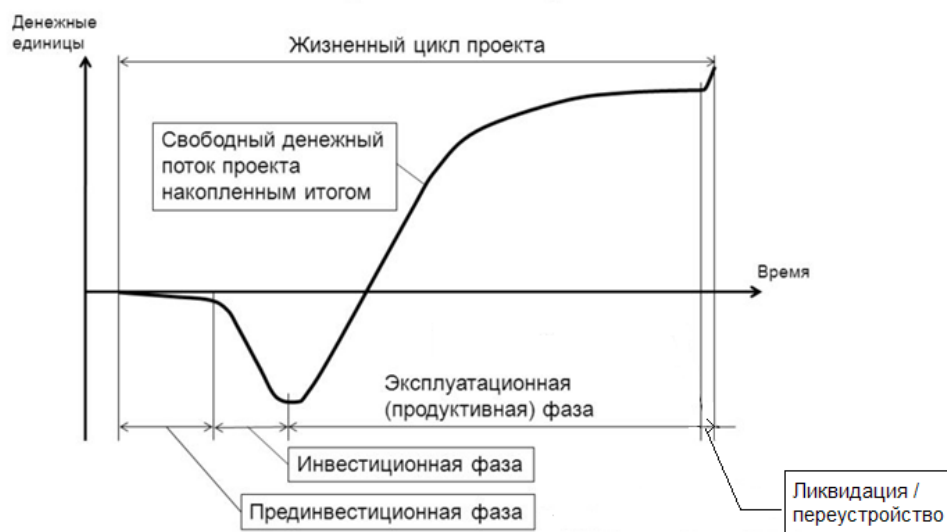


Рисунок 2 - Система затрат и прибыли по проекту.

Прединвестиционная и инвестиционная стадии несмотря на незначительные, по сравнению с эксплуатационной стадией продолжительности определяют не только основные параметры объекта, но и его будущую эксплуатационную эффективность. А оптимизация затрат на этих стадиях напрямую сказывается на всех показателях инвестиционного проекта в строительстве. Более подробно каждая из стадий инвестиционного проекта рассмотрена в Альбоме схем управления инвестиционными проектами в строительстве и другой нормативной документации.

1.1.2. Ведение в дисциплину «Экспертиза и инспектирование недвижимости».

Экспертиза – оценка, произведенная с применением специальных знаний в области науки, техники и иных сферах деятельности.

Экспертиза – осуществляемое экспертом и основанное на применении специальных познаний исследование, выполняемое по заказу юридического или физического лица.

Экспертиза – исследование экспертом или группой экспертов определенных вопросов, решение которых требует специальных знаний в области науки, техники, искусства и иных сферах деятельности.

Экспертиза (франц. *expertuse* от лат. *expertus* – опытный) – это исследование специалистом (экспертом) каких-либо вопросов, решение которых требует специальных познаний в области науки, техники, искусства и т.д.

Экспертиза - это комплекс взаимосвязанных мероприятий и действий, результатом которых является заключение по тому или иному вопросу для подтверждения или опровержения информации о полноте, точности, достоверности показателей и действий в отношении объекта исследования.

Экспертиза в строительной области – это вид деятельности в инвестиционной стадии на этапах проектирования, строительства, а также

на эксплуатационной стадии жизненного цикла объекта недвижимости, базирующийся на исследовании, проверке, анализе и оценке обоснования инвестиций, градостроительных и проектных решений в целях установления целесообразности и возможности их принятия и других действиях.

В настоящее время сформировалась следующая классификация экспертиз в соответствии с основными составляющими элементами предмета.

1. В зависимости от объекта экспертизы, которыми являются все предметы, явления и процессы, требующие оценки в области строительства:

- инвестиционные программы,
- бизнес – планы,
- градостроительная документация,
- предпроектная и проектная документация на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, расширение, модернизацию и техническое перевооружение предприятий, зданий, сооружений,
- инвестиционный процесс, действия которого направлены на осуществление инвестиционного проекта.

2. В зависимости от субъектов экспертизы, которыми являются юридические и физические лица, а также общественные объединения.

Субъекты экспертизы подразделяются на заказчиков (заявителей), организаторов (подрядчиков) и исполнителей (экспертов).

Исполнители экспертизы - специально уполномоченные органы государственной экспертизы; отраслевые, ведомственные экспертные организации; предприятия, учреждения, организации, получившие в установленном порядке право на проведение экспертно-консультационных услуг, специально создаваемые комиссии, группы, отдельные эксперты.

Эксперт - это специалист высшего уровня, способный выработать оценки или дать рекомендации, советы, предостережения и т.д., необходимые для минимизации риска принимаемых решений. В его задачу в соответствии с установленным порядком входит оценка инженерных,

экономических, экологических, социальных и прочих последствий строительства.

3. В зависимости от законодательных норм выделяют обязательную и добровольную экспертизу.

Инспектирование – проверка правильности действий, контроль и надзор за выполнением установленных законов, правил, инструкций.

Инспектирование – процедуры, предназначенные для получения доказательств соблюдения аудиторскими организациями, аудиторами – индивидуальными предпринимателями законодательства об аудиторской деятельности, в том числе процедур внутренней оценки, установленных ими в отношении выполненных аудиторских заданий.

Инспектирование инвестиционного процесса - контроль за инвестиционно-строительным процессом как непрерывный его мониторинг; контроль качества строительства и обеспечения эксплуатационной надежности построенных зданий и сооружений.

Инспектирование может осуществляться с помощью оперативного контроля, выборочного контроля и экспертизы сопровождения проекта.

1.1.3. Основы административных процедур в Республике Беларусь.

Административная процедура – действия уполномоченного органа, совершаемые на основании заявления заинтересованного лица, по установлению (предоставлению, удостоверению, подтверждению, регистрации, обеспечению), изменению, приостановлению, сохранению, переходу или прекращению прав и (или) обязанностей, в том числе заканчивающиеся выдачей справки или другого документа (его принятием, согласованием, утверждением), либо регистрацией или учетом заинтересованного лица, его имущества, либо предоставлением денежных средств, иного имущества и (или) услуг за счет средств республиканского или местных бюджетов, государственных внебюджетных фондов, из

имущества, находящегося в республиканской или коммунальной собственности.

Уполномоченный орган – государственный орган, иная организация, а также межведомственная и другая комиссии, к компетенции которых относится осуществление административной процедуры.

Заинтересованное лицо – гражданин Республики Беларусь, иностранный гражданин или лицо без гражданства, в том числе индивидуальный предприниматель (если не определено иное, далее – гражданин), или юридическое лицо Республики Беларусь, иная организация (далее – юридическое лицо), обратившиеся (обращающиеся) за осуществлением административной процедуры.

Третье лицо – гражданин или юридическое лицо, кроме заинтересованного лица, участие которых в осуществлении административной процедуры предусмотрено актами законодательства и чьи права и (или) обязанности затрагиваются административным решением.

Заявление заинтересованного лица – обращение заинтересованного лица в письменной, устной либо электронной форме в уполномоченный орган за осуществлением административной процедуры.

Для реализации различных видов административных процедур в РБ создана служба «одно окно». Служба «одно окно» создается в городских (городов областного подчинения), районных исполнительных комитетах, администрациях районов в городах на основании решения соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящим Положением и иными актами законодательства.

С учетом количества осуществляемых административных процедур, численности населения, проживающего на соответствующей территории, служба «одно окно» может быть создана в иных местных исполнительных и распорядительных органах.

Служба «одно окно» является формой организации деятельности местных исполнительных и распорядительных органов, их структурных подразделений, осуществляющих государственно-властные полномочия в определенной отрасли (сфере деятельности) на территории соответствующей административно-территориальной единицы, а также республиканских органов государственного управления (далее, если не указано иное, – уполномоченные органы) по осуществлению административных процедур.

Основной целью службы «одно окно» является обеспечение в одном месте приема заявлений заинтересованных лиц об осуществлении административных процедур и выдачи административных решений по ним в соответствии с перечнем, установленным Советом Министров Республики Беларусь.

С инвестиционным проектом в строительстве связано большое количество административных процедур. Но самая первая – это получение разрешительной документации.

Разрешительная документация на строительство – это определенный законодательством перечень необходимых документов на осуществление строительной деятельности, которые выдаются заявителю органом исполнительной власти.

Заявителем в соответствии с законодательством может быть – заказчик, застройщик, генеральный подрядчик при строительстве «под ключ», инженер (инженерная организация).

В соответствии с Законом от 05.07.2004 №300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» к строительной деятельности относится деятельность по возведению, реконструкции, ремонту, реставрации, благоустройству объекта, сносу, консервации не завершенного строительством объекта.

Разрешительная документация включает в себя следующие документы.

1. Архитектурно-планировочное задание (далее АПЗ).

Этот документ, содержащий на основании месторасположения земельного участка требования к архитектурно-пространственным характеристикам объекта.

В АПЗ не устанавливаются требования к конструктивным решениям, внутренней планировке, отделке, оснащению и оборудованию объекта строительства.

Готовит АПЗ территориальное подразделение архитектуры и строительства либо КУП.

2. Акт выбора места размещения земельного участка.

В акте выбора места размещения земельного участка указываются условия предоставления земельного участка с учетом требований Кодекса о земле, а также обоснование наиболее целесообразного места размещения участка, состав и качество земель, наличие ограничений в использовании участка, сведения

Утвержденный в установленном порядке акт выбора места размещения земельного участка является основанием для проведения проектно-изыскательских работ. После утверждения акта исполнительный комитет не имеет права предоставить либо согласовать предоставление этого участка другому лицу.

Акт готовит землеустроительная служба.

3. Технические условия.

Это документ, содержащий информацию о подключении здания, сооружения к объектам инженерной инфраструктуры.

Готовит территориальное подразделение архитектуры и строительства либо КУП.

4. Технические требования.

Это документ, содержащий перечень требований, предъявляемых к конкретному объекту при проектировании, позволяющих обеспечить его безопасную эксплуатацию.

Готовит территориальное подразделение архитектуры и строительства либо КУП.

5. Градостроительный паспорт.

Это комплексный документ, разрабатываемый на основании градостроительных регламентов, градостроительной документации, включающей данные регламенты, параметры застройки и использования земельного участка с учетом его характеристик и градостроительных, архитектурных, инженерно-технических, охранных требований к застройке земельного участка, требования по выполнению изыскательских работ.

6. Решение исполкома об изъятии и предоставлении земельного участка, которое готовит землеустроительная служба.

7. Решение исполкома о разрешении проведения проектно-изыскательских работ (ПИР), которое готовит территориальное подразделение архитектуры и строительства либо КУП.

8. Решение исполкома о разрешении строительства объекта, которое готовит территориальное подразделение архитектуры и строительства либо КУП.

9. Разрешение Министерства культуры на выполнение научно-исследовательских и проектных работ на материальных историко-культурных ценностях, которое готовит заявитель.

Получение разрешительной документации обязательно при:

- проектировании;
- возведении;
- реконструкции (модернизации);
- реставрации;
- сносе;
- благоустройстве на землях общего пользования.

Разрешительная документация на строительство объекта действует до приемки в установленном порядке объекта в эксплуатацию либо

до истечения сроков, установленных в разрешительной документации на строительство.

1.2. Система и виды экспертиз, выполняемых в отношении недвижимости в Республике Беларусь.

1.2.1. Государственная экологическая экспертиза.

Государственная экологическая экспертиза - установление соответствия или несоответствия в предпроектной (предынвестиционной), проектной и (или) иной документации (далее, если не предусмотрено иное, - документация) планируемых проектных и иных решений (далее - проектные решения) требованиям законодательства об охране окружающей среды и рациональном использовании природных ресурсов.

Заказчики - государственные органы, иные юридические лица Республики Беларусь, иностранные и международные юридические лица (далее, если не предусмотрено иное, - юридические лица), индивидуальные предприниматели, планирующие осуществление хозяйственной и иной деятельности на территории Республики Беларусь и (или) разработку документации, являющейся объектом государственной экологической экспертизы и (или) объектом проведения стратегической экологической оценки.

Заключение государственной экологической экспертизы - документ, содержащий сведения о результатах проведения государственной экологической экспертизы.

Государственная экологическая экспертиза, стратегическая экологическая оценка и оценка воздействия на окружающую среду проводятся с соблюдением следующих основных принципов:

- предотвращения вредного воздействия на окружающую среду;

- обязательности проведения государственной экологической экспертизы документации, являющейся объектом государственной экологической экспертизы;

- учета комплексного воздействия на окружающую среду осуществляемой и планируемой хозяйственной и иной деятельности;

- недопущения необратимых изменений окружающей среды;

- достоверности и полноты информации, содержащейся в документации;

- гласности и учета общественного мнения;

- законности и объективности заключений государственной экологической экспертизы, экологических докладов по стратегической экологической оценке и отчетов об оценке воздействия на окружающую среду.

Субъектами отношений в области проведения государственной экологической экспертизы, стратегической экологической оценки и оценки воздействия на окружающую среду являются:

- Президент Республики Беларусь;

- Совет Министров Республики Беларусь;

- Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь;

- местные Советы депутатов, местные исполнительные и распорядительные органы;

- заказчики;

- проектные организации;

- организации, осуществляющие проведение государственной экологической экспертизы;

- граждане, общественные объединения, осуществляющие деятельность в области охраны окружающей среды, иные юридические лица.

Объектами государственной экологической экспертизы являются:

1. градостроительные проекты, проекты застройки, а также изменения и (или) дополнения, вносимые в них;

2. предпроектная (предынвестиционная) документация на возведение и реконструкцию объектов, указанных в статье 7 настоящего Закона, а также объектов, размещение которых предусматривается в границах природных территорий, подлежащих специальной охране;

3. архитектурные и при одностадийном проектировании строительные проекты на возведение и реконструкцию объектов, а также объектов, размещение которых предусматривается в границах природных территорий, подлежащих специальной охране, в случае, когда в соответствии с законодательными актами разработка предпроектной (предынвестиционной) документации не требуется или в заключении государственной экологической экспертизы по предпроектной (предынвестиционной) документации и (или) архитектурным проектам особыми условиями реализации проектных решений предусмотрено представление проектной документации по следующим стадиям проектирования на государственную экологическую экспертизу;

4. архитектурные и при одностадийном проектировании строительные проекты на возведение и реконструкцию объектов, а также объектов, размещение которых предусматривается в границах природных территорий, подлежащих специальной охране, в случае, если проектные решения в них не обеспечивают нормативы допустимого воздействия на окружающую среду и объемы использования природных ресурсов, указанные в заключениях государственной экологической экспертизы по предпроектной (предынвестиционной) документации;

5. проектная документация на пользование недрами, а также изменения и (или) дополнения, вносимые в нее, за исключением проектной документации на геологическое изучение недр;

6. документация на мобильные установки по использованию и (или) обезвреживанию отходов и (или) подготовке отходов к использованию, а также на мобильные установки для производства продукции;

7. проекты водоохранных зон и прибрежных полос, а также изменения и (или) дополнения, вносимые в них;

8. проекты ведения охотничьих хозяйств, рыбоводно-биологические обоснования, биологические обоснования зарыбления рыболовных угодий, биологические обоснования на заготовку и (или) закупку диких животных, не относящихся к объектам охоты и рыболовства, биологические обоснования вселения диких животных в угодья, а также изменения и (или) дополнения, вносимые в них;

9. лесоустроительные проекты, а также изменения и (или) дополнения, вносимые в них;

10. схемы землеустройства районов, проекты внутрихозяйственного землеустройства, а также изменения и (или) дополнения, вносимые в них;

11. проекты технических условий, а также изменения и (или) дополнения, вносимые в них.

Проекты, предусматривающие внесение изменений и (или) дополнений в документацию являются объектами государственной экологической экспертизы в случае, если эти изменения и (или) дополнения связаны с увеличением воздействия на окружающую среду и (или) использования природных ресурсов, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами в области охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Объектами государственной экологической экспертизы может являться и иная документация, предусмотренная законодательными актами и международными договорами Республики Беларусь.

1.2.2. Экспертиза энергетической эффективности.

Энергетическая эффективность (энергоэффективность) – характеристика, отражающая отношение полученного эффекта от использования топливно-энергетических ресурсов к затратам топливно-энергетических ресурсов, произведенным в целях получения такого эффекта.

Энергетическая эффективность здания - характеристика соответствия энергопотребления здания нормативным значениям, выраженная в классах по нормируемым показателям.

Отношения в сфере энергосбережения регулируются законодательством об энергосбережении, международными договорами Республики Беларусь, а также международно-правовыми актами, составляющими право Евразийского экономического союза.

Государственное регулирование в сфере энергосбережения осуществляют Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, республиканские органы государственного управления, иные государственные организации, подчиненные Совету Министров Республики Беларусь, местные исполнительные и распорядительные органы в пределах компетенции, определенной законодательством.

Государственное регулирование в сфере энергосбережения основывается на принципах:

- роста энергетической безопасности, в том числе повышения энергетической независимости Республики Беларусь;
- эффективного и рационального использования топливно-энергетических ресурсов;
- приоритетности внедрения энергоэффективного оборудования, технологий и материалов;
- научно-технической обоснованности реализуемых мероприятий;
- системности и иерархичности управления.

Государственное регулирование в сфере энергосбережения осуществляется путем:

- формирования, утверждения и реализации государственных программ в сфере энергосбережения, принятия решений заказчиками государственных программ в сфере энергосбережения о мерах по их реализации;

- технического нормирования, стандартизации, оценки соответствия техническим требованиям;

- установления показателей в сфере энергосбережения;

- нормирования расхода топливно-энергетических ресурсов;

- проведения энергетических обследований (энергоаудитов);

- стимулирования энергосбережения;

- проведения государственной экспертизы энергетической эффективности;

- надзора в сфере энергосбережения.

Целью государственной экспертизы энергетической эффективности является обеспечение соответствия проектной документации требованиям законодательства об энергосбережении, в том числе обязательным для соблюдения требованиям технических нормативных правовых актов.

Основными задачами государственной экспертизы энергетической эффективности являются:

- проведение оценки проектной документации на соответствие требованиям законодательства об энергосбережении, в том числе обязательным для соблюдения требованиям технических нормативных правовых актов;

- определение достаточности и обоснованности предусматриваемых в проектной документации мер по повышению энергоэффективности.

Государственной экспертизе энергетической эффективности подлежит проектная документация на возведение и реконструкцию жилых,

административных зданий, объектов социально - культурного и производственного назначения, в том числе источников тепловой и электрической энергии.

Проведение государственной экспертизы энергетической эффективности обеспечивается уполномоченным республиканским органом государственного управления в сфере энергосбережения.

Порядок и условия проведения государственной экспертизы энергетической эффективности устанавливаются Советом Министров Республики Беларусь.

В целях обеспечения выполнения требований по эффективному использованию топливно-энергетических ресурсов, повышения качества проведения государственной экспертизы энергетической эффективности застройщики, заказчики строительства источников тепловой и электрической энергии должны осуществлять согласование предпроектной (предынвестиционной) документации:

- со структурным подразделением уполномоченного республиканского органа государственного управления в сфере энергосбережения – для источников электрической энергии, источников с комбинированной выработкой энергии электрической мощностью более 3 мегаватт, источников тепловой энергии производительностью более 10 гигакалорий в час;

- с территориальными органами уполномоченного республиканского органа государственного управления в сфере энергосбережения – в остальных случаях.

Источники тепловой и электрической энергии, предпроектная (предынвестиционная) документация для строительства которых подлежит согласованию, а также порядок такого согласования определяются Советом Министров Республики Беларусь.

Положительное заключение государственной экспертизы энергетической эффективности является обязательным условием для

утверждения проектной документации на возведение и реконструкцию жилых, административных зданий, объектов социально-культурного и производственного назначения, в том числе источников тепловой и электрической энергии.

В Республике Беларусь не допускаются строительство и ввод в эксплуатацию объектов, в том числе после реконструкции, модернизации и (или) капитального ремонта, не соответствующих требованиям законодательства об энергосбережении, в том числе обязательным для соблюдения требованиям технических нормативных правовых актов.

1.2.3. Экспертиза промышленной безопасности.

Промышленная безопасность – состояние защищенности жизненно важных интересов личности и общества от возникновения аварий и инцидентов, обеспеченное комплексом организационных и технических мероприятий, установленных настоящим Законом и иными актами законодательства.

Требования промышленной безопасности – условия, запреты, ограничения и другие обязательные для соблюдения требования, содержащиеся в настоящем Законе, актах Президента Республики Беларусь, правилах по обеспечению промышленной безопасности, иных актах законодательства, международных договорах Республики Беларусь, технических регламентах Таможенного союза, а также в технических регламентах Евразийского экономического союза и иных актах, составляющих право Евразийского экономического союза, соблюдение которых обеспечивает промышленную безопасность.

Эксперт в области промышленной безопасности – физическое лицо, обладающее специальными знаниями в области промышленной безопасности, аттестованное в установленном законодательством порядке и участвующее в проведении экспертизы промышленной безопасности, технического освидетельствования потенциально опасных объектов.

Экспертиза промышленной безопасности – определение соответствия объектов экспертизы промышленной безопасности, предъявляемым к ним требованиям промышленной безопасности.

Субъектами промышленной безопасности являются юридические лица, в том числе иностранные и международные юридические лица, организации, не являющиеся юридическими лицами, а также индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность в области промышленной безопасности.

Объектами отношений в области промышленной безопасности являются опасные производственные объекты, потенциально опасные объекты и технические устройства.

Опасные производственные объекты в зависимости от уровня потенциальной опасности аварий на них подразделяются в соответствии с критериями, указанными в законодательстве, на три типа:

- объект I типа опасности – опасные производственные объекты чрезвычайно высокой опасности;
- объект II типа опасности – опасные производственные объекты высокой опасности;
- объект III типа опасности – опасные производственные объекты средней опасности.

Государственное регулирование в области промышленной безопасности осуществляется Президентом Республики Беларусь, Советом Министров Республики Беларусь, Министерством по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь, иными республиканскими органами государственного управления, государственными организациями, подчиненными Правительству Республики Беларусь, Государственным комитетом судебных экспертиз Республики Беларусь, местными исполнительными и распорядительными органами в пределах их компетенции.

Объектами экспертизы промышленной безопасности являются:

- опасные производственные объекты;
- потенциально опасные объекты и технические устройства, включенные в перечень потенциально опасных объектов и эксплуатируемых на них технических устройств, подлежащих экспертизе промышленной безопасности;

- проектная документация в случаях, предусмотренных законодательными актами;

- декларация промышленной безопасности.

Экспертиза промышленной безопасности проводится экспертами в области промышленной безопасности – работниками Госпромнадзора в отношении всех объектов экспертизы промышленной безопасности.

Экспертизу промышленной безопасности имеют право проводить также эксперты в области промышленной безопасности организаций, имеющих разрешение на право проведения экспертизы промышленной безопасности, выданное Госпромнадзором в соответствии с законодательством об административных процедурах, эксперты в области промышленной безопасности Министерства внутренних дел Республики Беларусь, Комитета государственной безопасности Республики Беларусь, Государственного пограничного комитета Республики Беларусь, Государственного комитета судебных экспертиз Республики Беларусь в отношении:

- опасных производственных объектов III типа опасности и эксплуатируемых на них потенциально опасных объектов;

- потенциально опасных объектов и технических устройств, включенных в перечень потенциально опасных объектов и эксплуатируемых на них технических устройств, подлежащих экспертизе промышленной безопасности;

- деклараций промышленной безопасности.

Экспертизу промышленной безопасности в отношении объектов экспертизы промышленной безопасности, включенных в перечень потенциально опасных объектов, производств и связанных с ними видов деятельности, имеющих специфику военного применения, утвержденный Советом Министров Республики Беларусь, и принадлежащих Вооруженным Силам Республики Беларусь и транспортным войскам Республики Беларусь, проводят военнослужащие и работники управления государственного надзора главной военной инспекции Вооруженных Сил Республики Беларусь, являющиеся экспертами в области промышленной безопасности.

Результатом проведения экспертизы промышленной безопасности является заключение, которое подписывается экспертом (экспертами) в области промышленной безопасности, участвовавшим (участвовавшими) в проведении такой экспертизы, и вручается под роспись руководителю субъекта промышленной безопасности или руководителю проектной организации, представившей на экспертизу проектную документацию.

Руководитель субъекта промышленной безопасности, руководитель проектной организации несут ответственность в соответствии с законодательными актами за полноту и достоверность сведений, представленных для проведения экспертизы промышленной безопасности.

1.2.4. Санитарно-гигиеническая экспертиза.

Санитарно-эпидемиологическое благополучие населения – состояние здоровья населения, среды обитания человека, при котором отсутствует вредное воздействие на организм человека факторов среды его обитания и обеспечиваются благоприятные условия его жизнедеятельности.

Отношения в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения регулируются законодательством в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, а также международно-правовыми актами, составляющими нормативную правовую базу Таможенного союза и Единого экономического пространства, и (или)

международно-правовыми актами, составляющими право Евразийского экономического союза, включая технические регламенты Таможенного союза, Евразийского экономического союза, содержащие санитарно-эпидемиологические, гигиенические требования и процедуры.

Законодательство в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения основывается на Конституции Республики Беларусь и актах законодательства, а также международных договорах Республики Беларусь.

Санитарно-эпидемиологическое благополучие населения обеспечивается путем проведения следующих мероприятий:

- реализации государственной программы в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения;
- предотвращения заноса, возникновения и распространения инфекционных и массовых неинфекционных заболеваний на основании результатов эпидемиологического слежения;
- проведения государственными органами, иными организациями, физическими лицами, в том числе индивидуальными предпринимателями, санитарно-противоэпидемических мероприятий;
- соблюдения государственными органами, иными организациями, физическими лицами, в том числе индивидуальными предпринимателями, законодательства в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения;
- государственного санитарно-эпидемиологического нормирования;
- подтверждения соответствия факторов среды обитания человека требованиям законодательства в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, в том числе требованиям безопасности и безвредности для организма человека, а также использования и (или) разработки и утверждения соответствующих методов (методик) определения указанных факторов;

- государственной санитарно-гигиенической экспертизы;
- государственной регистрации;
- социально-гигиенического мониторинга;
- санитарно-эпидемиологического аудита;
- производственного контроля;
- использования достижений науки в изучении состояния здоровья населения, среды обитания человека;

- предоставления информации о санитарно-эпидемиологической обстановке, состоянии среды обитания человека, проводимых санитарно-противоэпидемических мероприятиях;

- проведения мероприятий по гигиеническому обучению и воспитанию населения;

- формирования здорового образа жизни;

- установления требований безопасности при осуществлении работ с условно-патогенными микроорганизмами и патогенными биологическими агентами.

Государственная санитарно-гигиеническая экспертиза проводится в целях:

- комплексной оценки воздействия факторов среды обитания человека на санитарно-эпидемиологическую обстановку, жизнь и здоровье населения;

- исследования причин и условий возникновения инфекционных заболеваний;

- оценки соответствия принимаемых решений в процессе хозяйственной и иной деятельности требованиям законодательства в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения;

- предотвращения неблагоприятного воздействия объектов, подлежащих государственной санитарно-гигиенической экспертизе, на жизнь и здоровье населения.

Объектами, подлежащими государственной санитарно-гигиенической экспертизе, являются:

- градостроительные проекты, а также изменения и (или) дополнения, вносимые в них;

- проекты санитарно-защитных зон ядерных установок и (или) пунктов хранения, санитарно-защитных зон организаций, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду и определяемых Министерством здравоохранения, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения;

- проектная документация на строительство объектов социальной, производственной, транспортной, инженерной инфраструктуры, расположенных в санитарно-защитных зонах и зонах ограниченной застройки, передающих радиотехнических объектов Вооруженных Сил Республики Беларусь;

- объекты социальной, производственной, транспортной, инженерной инфраструктуры;

- проекты технических нормативных правовых актов в области технического нормирования и стандартизации (за исключением проектов технических нормативных правовых актов, регулирующих обращение лекарственных средств, стандартов организаций, технических условий, государственных стандартов), содержащих требования законодательства в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения;

- проекты технологической документации (за исключением технологической документации, разработанной на продукцию собственного производства организаций общественного питания, и технологической документации, включающей процессы производства продукции), содержащей требования законодательства в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения;

- продукция (за исключением продукции, подлежащей государственной регистрации);

- сроки годности и условия хранения продовольственного сырья и пищевых продуктов, отличающиеся от установленных в технических нормативных правовых актах в области технического нормирования и стандартизации;

- работы и услуги, представляющие потенциальную опасность для жизни и здоровья населения, согласно перечню, определяемому Министерством здравоохранения;

- условия труда работающих;

- деятельность, связанная с лабораторными (диагностическими) исследованиями;

- деятельность, связанная с производством, хранением, использованием, транспортировкой и захоронением радиоактивных веществ, других источников ионизирующего излучения, а также с использованием источников иных вредных физических воздействий.

Предметом государственной санитарно-гигиенической экспертизы являются в отношении:

- градостроительных проектов, проектов санитарно-защитных зон, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения – оценка соответствия размещения объектов строительства на территориях требованиям законодательства в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения;

- проектной документации – оценка соответствия решений в составе проектной документации требованиям законодательства в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Перечень продукции, подлежащей государственной санитарно-гигиенической экспертизе, определяется Советом Министров Республики Беларусь.

Государственную санитарно-гигиеническую экспертизу проводят по заявлениям организаций, физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей, органы и учреждения, осуществляющие государственный санитарный надзор.

По результатам государственной санитарно-гигиенической экспертизы органами и учреждениями, осуществляющими государственный санитарный надзор, принимается решение:

- о соответствии объекта, подлежащего государственной санитарно-гигиенической экспертизе, требованиям законодательства в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения посредством выдачи положительного санитарно-гигиенического заключения;
- о несоответствии объекта, подлежащего государственной санитарно-гигиенической экспертизе, требованиям законодательства в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения посредством выдачи отрицательного санитарно-гигиенического заключения.

Получение положительного санитарно-гигиенического заключения является обязательным до начала осуществления деятельности, связанной с производством, хранением, использованием, транспортировкой и захоронением радиоактивных веществ, других источников ионизирующего излучения, а также с использованием источников иных вредных физических воздействий. При выдаче положительного санитарно-гигиенического заключения на осуществление такой деятельности к нему прилагается санитарный паспорт, форма которого устанавливается Министерством здравоохранения.

Финансирование работ по проведению государственной санитарно-гигиенической экспертизы осуществляется за счет средств организаций,

физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей, если иное не установлено актами законодательства.

Порядок и условия проведения государственной санитарно-гигиенической экспертизы определяются Советом Министров Республики Беларусь.

1.2.5. Экспертиза проектной документации.

Проектная документация на возведение, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт, благоустройство объекта, снос – взаимоувязанные проектные документы, служащие основой для возведения, реконструкции, реставрации, ремонта, благоустройства объекта, сноса и представляющие собой архитектурный проект и (или) строительный проект в соответствии с выбранными заказчиком, застройщиком стадиями разработки проектной документации;

Выделяют следующие виды проектной документации:

- градостроительный проект (градостроительная документация) – система взаимоувязанных проектных документов, в том числе планов зонирования территорий, определяющая направления и условия градостроительного развития и использования территорий;
- архитектурный проект – проектная документация на возведение, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт, благоустройство объекта строительства, включающая решение о размещении, физических параметрах, художественно-эстетических качествах объекта строительства, а также о возможных негативных последствиях его воздействия на окружающую среду и определяющая технико-экономические показатели объекта строительства;
- строительный проект – проектная документация, обеспечивающая реализацию решений утвержденного архитектурного проекта и (или) технических решений по объекту, необходимых для выполнения строительно-монтажных, пусконаладочных работ, обеспечения строительства оборудованием, изделиями и материалами;

- проект, рекомендованный для повторного применения, – разработанная проектная документация на строительство жилых домов, объектов социально-культурного, производственного и коммунально-бытового назначения, технико-экономические показатели которых удовлетворяют типовым потребительским качествам и социальным стандартам, получившая положительное заключение государственной экспертизы, не имеющая замечаний при приемке объекта в эксплуатацию и рекомендованная Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь для повторного применения;

- типовой проект – проектная документация, утвержденная республиканским органом государственного управления, проводящим государственную политику в соответствующей сфере, в установленном законодательством порядке в целях многократного применения и являющаяся основой для разработки проектной документации, в том числе сметы (сметной документации), на конкретный объект с учетом инженерно-геологических условий строительной площадки, инженерной и транспортной инфраструктуры, выбора строительных материалов, конструкций и оборудования, требований технических нормативных правовых актов.

Различные виды проектной документации имеют свои особенности процедуры и условий проведения экспертизы, ее сроков и результатов.

Градостроительные проекты всех видов и уровней подвергаются государственной экспертизе в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, при наличии в случаях, определенных законодательством, положительных заключений государственной экологической экспертизы и государственной экспертизы энергетической эффективности. Проведение государственной экспертизы градостроительных проектов обеспечивается Государственным комитетом по стандартизации Республики Беларусь.

Срок проведения государственной экспертизы градостроительных проектов не должен превышать одного месяца со дня получения всех

документов. В случае необходимости доработки градостроительных проектов срок проведения их государственной экспертизы может быть увеличен до двух месяцев по заявлению юридического лица, индивидуального предпринимателя.

Положительное заключение государственной экспертизы по градостроительному проекту является основанием для его утверждения.

В случае внесения изменений и (или) дополнений в утвержденные градостроительные проекты проводятся государственная экспертиза и утверждение этих изменений и (или) дополнений в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Срок действия заключения государственной экспертизы по градостроительному проекту ограничен сроком действия этого проекта.

Архитектурные, строительные проекты, выделяемые в них очереди строительства, пусковые комплексы и сметы (сметная документация) подвергаются государственной экспертизе, осуществляемой на платной основе в случаях и порядке, установленных Советом Министров Республики Беларусь, если иное не определено Президентом Республики Беларусь.

Проведение государственной экспертизы архитектурных, строительных проектов, выделяемых в них очередей строительства, пусковых комплексов и смет (сметной документации) обеспечивается Государственным комитетом по стандартизации Республики Беларусь при наличии в случаях, установленных законодательством, положительных заключений государственной экологической экспертизы и государственной экспертизы энергетической эффективности.

Срок проведения государственной экспертизы архитектурных, строительных проектов, выделяемых в них очередей строительства, пусковых комплексов и смет (сметной документации) не должен превышать одного месяца со дня получения всех необходимых документов. Государственная экспертиза архитектурного и (или) строительного проекта, представляемого физическим лицом (кроме индивидуального

предпринимателя), должна быть проведена в течение 15 дней со дня подачи всех документов.

В случае необходимости доработки архитектурных, строительных проектов, выделяемых в них очередей строительства, пусковых комплексов и смет (сметной документации), представленных юридическим лицом либо индивидуальным предпринимателем, срок проведения их государственной экспертизы может быть увеличен до двух месяцев по заявлению юридического лица, индивидуального предпринимателя.

Положительное заключение государственной экспертизы по архитектурным, строительным проектам, выделяемым в них очередям строительства, пусковым комплексам и сметам (сметной документации) является основанием для их утверждения.

В случае внесения по инициативе заказчика, застройщика изменений в утвержденные архитектурные, строительные проекты, выделяемые в них очереди строительства, пусковые комплексы и сметы (сметную документацию), если обязательность ее разработки предусмотрена актами законодательства, в связи с изменением технико-экономических показателей объекта, в том числе с увеличением стоимости строительства, определенной утвержденной проектной документацией, проводятся повторная государственная экспертиза и повторное утверждение архитектурных, строительных проектов, выделяемых в них очередей строительства, пусковых комплексов и смет (сметной документации). Повторная государственная экспертиза проводится в случаях и порядке, установленных Советом Министров Республики Беларусь, если иное не определено Президентом Республики Беларусь.

Срок действия заключения государственной экспертизы по проектной документации ограничивается проектной продолжительностью строительства объекта, увеличенной на один год.

1.2.6. Экспертиза перепланировки и переустройства жилых и нежилых помещений.

Перепланировка – изменение планировочных решений жилого и (или) нежилого помещений в процессе выполнения ремонтно-строительных работ.

Переустройство – изменение инженерных систем (демонтаж, установка, замена или перенос инженерных сетей, электрического, санитарно-технического или иного оборудования) в жилом и (или) нежилом помещениях и (или) конструктивных элементов в процессе выполнения ремонтно-строительных работ.

К работам по переустройству и (или) перепланировке относятся:

- замена или перенос систем газоснабжения, центрального отопления, мусороудаления, газоудаления;
- устройство гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции;
- изменения в несущих конструкциях;
- изменение площади, количества жилых комнат и подсобных помещений в квартире за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;
- изменение площади и количества помещений в изолированных нежилых помещениях за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;
- устройство, увеличение проемов в ненесущих стенах и перегородках.

Иные работы не являются работами по переустройству и (или) перепланировке.

Запрещаются переустройство и (или) перепланировка:

- с нарушением строительных, противопожарных, санитарно-эпидемиологических требований, законодательства о культуре, архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;
- приводящие к снижению несущей способности грунтов оснований фундаментов, конструкций фундаментов, колонн, стен, балок, перекрытий,

опор, кровель, а также нарушению гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции, био- и огнестойкости несущих и ограждающих конструкций;

- влекущие за собой нарушение режима работы систем дымо- и газоудаления, а также нарушение и ухудшение параметров работы инженерно-технического оборудования дома или отдельных помещений;

- вентиляционных шахт и каналов;

- балконов и лоджий в отапливаемые помещения;

- связанные с устройством жилых помещений без естественного освещения, а также с установкой перегородок, попадающих в оконные проемы;

- связанные с установкой дополнительного оборудования центрального отопления, горячего водоснабжения и электротехнического оборудования, если это повлечет превышение проектных расчетных инженерных нагрузок на одно помещение;

- с изменением архитектурного и цветового решения фасада жилого дома;

- ведущие к снижению эксплуатационной пригодности конструкций жилого дома;

- если жилой дом в установленном порядке признан не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и не подлежит восстановлению.

Переустройство и (или) перепланировка производятся после получения согласования (разрешения) районного, городского (городов областного и районного подчинения) исполнительного комитета, местной администрации района в городе, администрации парка по месту нахождения жилого и (или) нежилого помещений.

Согласование (разрешение) местного исполнительного и распорядительного органа, администрации парка на территории индустриального парка, а также разработка проектной документации на

переустройство и (или) перепланировку требуется для проведения следующих работ по переустройству и (или) перепланировке:

- замена или перенос систем газоснабжения, центрального отопления, мусороудаления, газоудаления;
- устройство гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции;
- изменения в несущих конструкциях.

Согласование (разрешение) местного исполнительного и распорядительного органа, администрации парка на территории индустриального парка без разработки проекта требуется для проведения следующих работ по переустройству и (или) перепланировке:

- изменение площади, количества жилых комнат и подсобных помещений в квартире за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;
- изменение площади и количества помещений в изолированных нежилых помещениях за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;
- устройство, увеличение проемов в ненесущих стенах и перегородках.

Самовольные переустройство и (или) перепланировка – переустройство и (или) перепланировка, произведенные без согласования (разрешения) с соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом, администрацией парка в отношении жилых и (или) нежилых помещений, расположенных на территории индустриального парка, в случаях, когда получение такого согласования (разрешения) предусмотрено законодательством.

1.2.7. Экспертное сопровождение разработки проектной документации.

Экспертное сопровождение обеспечивается предоставлением органом государственной экспертизы экспертно-консультационной услуги по сопровождению разработки документации, в том числе являющейся в последующем объектом государственной экспертизы, а также предпроектной

(предынвестиционной) документации в части объема обоснования инвестиций и задания на проектирование с выдачей свидетельства о проведении экспертного сопровождения.

Экспертное сопровождение проводится на договорной основе в счет стоимости проектных и изыскательских работ или за счет дополнительных средств заказчика, по заявлению лиц, установленных законодательством.

Экспертное сопровождение обеспечивается предоставлением органом государственной экспертизы экспертно-консультационной услуги по сопровождению разработки документации, в том числе являющейся в последующем объектом государственной экспертизы, а также предпроектной (предынвестиционной) документации в части объема обоснования инвестиций и задания на проектирование (далее – документация) с выдачей свидетельства о проведении экспертного сопровождения.

Экспертное сопровождение проводится на договорной основе в счет стоимости проектных и изыскательских работ или за счет дополнительных средств заказчика, по заявлению лиц, установленных законодательством.

Для проведения экспертного сопровождения заявителем в орган государственной экспертизы подается заявление на проведение экспертного сопровождения по форме согласно законодательству. К заявлению прилагается документация, подлежащая проведению экспертного сопровождения. По решению заявителя документация может подаваться дополнительно в электронном виде.

Для проведения экспертного сопровождения на стадии разработки градостроительной или проектной документации, заявителем для рассмотрения представляется завершенная разработкой часть градостроительного проекта, архитектурного или строительного проекта в объеме, позволяющем осуществлять его оценку (завершенный раздел (разделы), марка (марки) основного комплекта, сметная документация).

На стадии разработки предпроектной (предынвестиционной) документации на рассмотрение представляется документация в части объема обоснований инвестиций и задания на проектирование.

После рассмотрения заявления, при отсутствии замечаний к его содержанию, а также к составу представленной для проведения экспертного сопровождения документации, заявление регистрируется органом государственной экспертизы в порядке, установленном для регистрации заявления о проведении государственной экспертизы.

На основании зарегистрированного заявления между органом государственной экспертизы и заявителем заключается договор с указанием срока осуществления экспертного сопровождения и приложением расчета стоимости экспертного сопровождения по представленной документации.

Приемка документации, представленной для проведения экспертного сопровождения, осуществляется органом государственной экспертизы согласно подготовленной заявителем описи, подписываемой в 2-х экземплярах, один из которых возвращается заявителю.

По поручению руководителя органа государственной экспертизы (уполномоченного им должностного лица) документация, представленная для проведения экспертного сопровождения, передается в подразделение, которое его осуществляет.

Назначение руководителя команды экспертов (экспертной группы) и исполнителей (экспертов, специалистов) осуществляется органом государственной экспертизы в порядке, установленном для проведения государственной экспертизы градостроительной и проектной документации.

При необходимости, заявителем в процессе проведения экспертного сопровождения может представляться дополнительная документация по письменной просьбе органа государственной экспертизы.

При рассмотрении документации экспертами (специалистами) проводится оценка соответствия представленной заявителем документации.

Формируются замечания и предложения по проектным решениям для учета при дальнейшей разработке проекта.

На основании изложенных замечаний и предложений органом государственной экспертизы приводятся итоговые выводы (предлагаемые со стороны экспертной группы) по действиям заявителя в отношении представленной документации с учетом заявленного предмета данного экспертного сопровождения. К таким выводам, в общих практических случаях относятся: «для дальнейшего проектирования (или разработки) с учетом рекомендаций настоящего Свидетельства»; «последующая разработка документации с учетом результатов настоящего Свидетельства нецелесообразна»; «разрешительная документация на строительство объекта не соответствует положениям законодательства и не может являться основанием для разработки проектной документации».

По результатам рассмотрения документации органом государственной экспертизы оформляется свидетельство о проведении экспертного сопровождения. Свидетельство о проведении экспертного сопровождения оформляется в 2-х экземплярах, один из которых подлежит выдаче заявителю.

Экземпляры свидетельства печатаются на обычной бумаге с двух сторон. Каждый раздел (подраздел) свидетельства содержит описательную и констатирующую часть, где приводятся краткое описание и характеристики принципиальных проектных решений по разделу, имеющих значение для выдачи свидетельства, а также замечания, предложения и рекомендации для учета при дальнейшем проектировании. Последняя страница свидетельства содержит подписи:

- должностного лица из состава высшего руководства органа государственной экспертизы;
- руководителя команды экспертов (экспертной группы), проводивших экспертное сопровождение;
- специалиста по нормоконтролю.

Данные об экспертах (специалистах) принимавших участие в проведении экспертного сопровождения по разделам (подразделам) документации указываются в общей части свидетельства.

Как правило, проведение экспертного сопровождения не предполагает доработки документации в ходе ее рассмотрения. Указанная доработка допускается в отдельных случаях по согласованию с органом государственной экспертизы.

Экземпляр свидетельства о проведении экспертного заключения, остающийся в органе государственной экспертизы, и зарегистрированное заявление о проведении экспертного сопровождения являются документами архивного хранения, правила хранения которых идентичны правилам хранения документов по результатам проведения государственной экспертизы градостроительной и проектной документации.

Документация, представленная заявителем для проведения экспертного сопровождения, возвращается органом государственной экспертизы заявителю в сроки и в порядке, определенным договором на проведение экспертного сопровождения.

1.2.8. Судебная экспертиза.

Судебная экспертиза – экспертиза, назначенная и проведенная в порядке, установленном процессуальным законодательством.

Судебная экспертиза осуществляется в рамках судебно-экспертной деятельности.

Судебно-экспертной деятельностью являются деятельность по организации проведения, контролю за проведением, проведению судебных экспертиз и деятельность по ведению криминалистических учетов и коллекций, осуществляемые судебно-экспертными организациями и судебными экспертами.

Задачами судебно-экспертной деятельности являются:

- создание условий для применения в уголовном, гражданском, хозяйственном и административном процессах специальных знаний в области науки, техники, искусства, ремесла или иных сферах деятельности;

- оказание содействия органам, ведущим уголовный, гражданский, хозяйственный и административный процессы, в выполнении возложенных на них задач с использованием специальных знаний в области науки, техники, искусства, ремесла или иных сферах деятельности.

Судебно-экспертная деятельность основывается на принципах:

- законности;
- соблюдения интересов государства, прав, свобод и законных интересов гражданина,

- прав и законных интересов юридического лица;

- независимости судебного эксперта;

- объективности, всесторонности и полноты проведения судебных экспертиз,

- допустимости и достоверности методов, применяемых при их проведении.

Судебно-экспертная деятельность осуществляется на основе Конституции Республики Беларусь и обеспечивается соблюдением требований настоящего Закона и иных актов законодательства, а также международных договоров Республики Беларусь и иных международно-правовых актов, содержащих обязательства Республики Беларусь.

Основанием проведения судебной экспертизы является постановление (определение) о назначении судебной экспертизы.

Объектами судебной экспертизы могут являться физические лица, документы, предметы, объекты либо предполагаемые объекты интеллектуальной собственности, животные, трупы и их части, иные объекты, в том числе биологического происхождения, системы, технологии,

информационные массивы, образцы для проведения судебной экспертизы, в том числе полученные в ходе ее проведения.

В ходе судебной экспертизы судебный эксперт может проводить исследования, которые могут повлечь полное или частичное уничтожение объектов судебной экспертизы либо изменение их внешнего вида или основных свойств, только с письменного разрешения органа (лица), назначившего судебную экспертизу.

Судебный эксперт в ходе проведения судебной экспертизы должен экономно расходовать объекты судебной экспертизы. Полное или частичное их уничтожение либо изменение их внешнего вида или основных свойств допускаются, если без этого невозможно ответить на поставленные перед судебным экспертом вопросы.

Полное или частичное уничтожение объекта судебной экспертизы, произведенное с разрешения органа (лица), назначившего судебную экспертизу, не влечет за собой возмещения ущерба его собственнику судебно-экспертной организацией или судебным экспертом.

В случае, если объекты судебной экспертизы не могут быть предоставлены судебному эксперту, которому поручено проведение судебной экспертизы, ввиду их размеров, веса, невозможности транспортировки или по иным объективным причинам, орган (лицо), назначивший судебную экспертизу, обеспечивает судебному эксперту беспрепятственный и безопасный доступ к таким объектам судебной экспертизы, возможность и необходимые условия для их исследования.

Порядок приема, регистрации, хранения трупов и их частей, а также предметов, доставленных с трупами, для проведения судебной экспертизы в органах Государственного комитета судебных экспертиз, их выдачи устанавливается Государственным комитетом судебных экспертиз.

По окончании проведения судебной экспертизы объекты судебной экспертизы в упакованном и опечатанном за подписью судебного эксперта виде направляются с использованием почтовой связи или передаются органу

(лицу), назначившему эту судебную экспертизу, если иное не установлено законодательством о государственных секретах.

В случае невозможности направления объектов судебной экспертизы с использованием почтовой связи в силу их специфических свойств орган (лицо), назначивший судебную экспертизу, информируется об окончании проведения судебной экспертизы для принятия решения в отношении этих объектов в соответствии с процессуальным законодательством.

Судебная экспертиза должна быть проведена, как правило, не позднее тридцати календарных дней с первого рабочего дня, следующего за днем регистрации в судебно-экспертной организации или у индивидуального предпринимателя постановления (определения) о назначении судебной экспертизы и предоставления объектов, если иное не установлено настоящим Законом, а в случае предоставления объектов отдельно – с первого рабочего дня, следующего за днем предоставления этих объектов либо обеспечения доступа к ним.

В случае, если по гражданским и экономическим делам в соответствии с определением суда о назначении судебной экспертизы денежные средства вносятся до начала ее проведения на текущий (расчетный) банковский счет судебно-экспертной организации, срок проведения судебной экспертизы исчисляется с первого рабочего дня, следующего за днем поступления денежных средств в полном объеме на текущий (расчетный) банковский счет этой организации.

При наличии обстоятельств, препятствующих проведению судебной экспертизы в срок, указанный в части первой пункта 1 настоящей статьи, руководитель судебно-экспертной организации (подразделения), индивидуальный предприниматель письменно уведомляют об этом орган (лицо), назначивший судебную экспертизу, с указанием причин, препятствующих проведению судебной экспертизы, и даты предполагаемого окончания проведения судебной экспертизы.

В срок проведения судебной экспертизы не включается срок разрешения ходатайства, заявленного судебным экспертом в соответствии с процессуальным законодательством.

Если в течение тридцати календарных дней ходатайство не удовлетворено, судебный эксперт вправе провести судебную экспертизу по имеющимся материалам.

Заключение эксперта – это процессуальный документ, удостоверяющий факт и ход исследования экспертом материалов, объектов экспертизы, предоставленных судом, рассматривающим экономические дела, и содержащий выводы по поставленным перед экспертом вопросам, основанные на специальных знаниях эксперта в области науки, техники, искусства, ремесла и иных сферах деятельности.

Заключение эксперта должно состоять из вводной, исследовательской частей и мотивированных выводов.

Во вводной части заключения эксперта указываются:

- сведения о судебно-экспертной организации (подразделении), эксперте (фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), занимаемая должность, образование, стаж экспертной работы по экспертной специальности, ученая степень, ученое звание, иные сведения);
- дата начала и окончания проведения экспертизы (при необходимости время);
- основание проведения экспертизы, дата вынесения определения о назначении экспертизы;
- отметка, удостоверенная подписью эксперта, о том, что он предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения эксперта, а также за отказ либо уклонение без уважительных причин от исполнения возложенных на него обязанностей;
- сведения о лицах, присутствовавших при проведении экспертизы;
- вопросы, поставленные перед экспертом;

- сведения о материалах и объектах, предоставленных для проведения экспертизы;

- сведения о ходатайствах эксперта.

В исследовательской части заключения эксперта содержатся следующие сведения:

- описание объектов и их упаковки;

- условия проведения экспертизы, имеющие значение для исследования;

- примененные средства, методы, проведенные эксперименты, выявленные существенные свойства (признаки) объектов, полученные результаты;

- сведения об израсходованных (уничтоженных) объектах с указанием их наименования и количества;

- пояснения лиц, присутствовавших при проведении экспертизы;

- ссылки на используемые методические материалы либо иные материалы с научно-практическим обоснованием примененных методов;

- иные сведения, имеющие значение для проведения экспертизы.

Мотивированные выводы в заключении эксперта формулируются на основе объективного, всестороннего и полного анализа результатов, полученных при исследовании материалов, объектов экспертизы. Если при проведении экспертизы эксперт установит обстоятельства, имеющие значение для дела, по поводу которых ему не были поставлены вопросы, он вправе указать на них в своем заключении.

К заключению эксперта должны быть приложены оставшиеся после исследования объекты, образцы, полученные экспериментальным путем и используемые для сравнения, а также фотографии, схемы, графики, таблицы и иные материалы, подтверждающие выводы, электронные носители соответствующей информации. Приложение к заключению эксперта на

бумажных носителях подписывается экспертом, на электронных носителях упаковывается и печатывается.

Если эксперт установит, что поставленные вопросы выходят за пределы его специальных знаний или предоставленные ему материалы, объекты непригодны или недостаточны для ответа на эти вопросы и не могут быть восполнены, либо если состояние науки и практики не позволяет на них ответить, он составляет мотивированное сообщение о невозможности дачи заключения эксперта и направляет его в суд, рассматривающий экономические дела.

Заключение эксперта оглашается в судебном заседании. По ходатайству лица, участвующего в деле, или по инициативе суда, рассматривающего экономические дела, эксперт может быть вызван в судебное заседание.

Эксперт, явившийся в судебное заседание, после оглашения его заключения обязан дать по этому заключению эксперта необходимые пояснения, а также ответить на вопросы суда, рассматривающего экономические дела, и лиц, участвующих в деле. Ответы эксперта на вопросы заносятся в протокол судебного заседания.

В соответствии с Инструкцией «О порядке проведения на платной основе экспертиз по обращениям граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц», утвержденной постановлением Государственного комитета судебных экспертиз Республики Беларусь от 02.02.2016 №8, в центральном аппарате и территориальных органах Государственного комитета судебных экспертиз Республики Беларусь определен порядок проведения на платной основе экспертиз по обращениям граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц, согласно которому для проведения экспертизы заказчик (физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, юридическое лицо, обратившиеся в орган Государственного комитета судебных экспертиз за проведением экспертиз) лично либо через своего представителя обращается в

орган Государственного комитета судебных экспертиз, где ему предоставляется информация:

- о перечне экспертиз, проводимых на платной основе;
- о стоимости и порядке оплаты экспертиз;
- о режиме работы органа Государственного комитета судебных экспертиз.

Экспертизы на платной основе проводятся на основании договора, заключаемого в простой письменной форме между органом Государственного комитета судебных экспертиз и заказчиком.

Договор должен содержать следующие существенные условия:

- вид экспертизы, наименование и количество предоставляемых для проведения экспертизы объектов;
- перечень решаемых вопросов;
- стоимость проведения экспертизы;
- порядок расчетов за проведение экспертизы;
- срок проведения экспертизы;
- права и обязанности, ответственность сторон по договору.

Стоимость проведения экспертизы состоит (складывается) из затрат на проведение экспертизы, а также рентабельности, рассчитанной в процентах от стоимости работ, и определяется в договоре.

При проведении комплексной экспертизы ее стоимость определяется путем суммирования стоимости проведения отдельных исследований, входящих в ее состав.

Если для завершения экспертизы по поставленным вопросам необходимо проведение дополнительных экспертных исследований, орган Государственного комитета судебных экспертиз в срок, установленный в договоре, информирует об этом заказчика и сообщает ему приблизительную стоимость дополнительных экспертных исследований.

Дальнейшее проведение экспертизы осуществляется с согласия заказчика после подписания сторонами дополнительного соглашения к заключенному ранее договору.

Результаты экспертизы оформляются заключением экспертизы (как правило, без оформления иллюстрационного материала).

В заключении экспертизы указываются:

- перечень объектов, представленных на экспертизу;
- используемые методы экспертного исследования (кратко);
- поставленные вопросы и ответы на них;
- фамилия и инициалы судебного эксперта, проводившего экспертизу.

Стоимость экспертизы состоит из стоимости материалов, израсходованных на проведение конкретной экспертизы, стоимости работ, расходов на текущий ремонт экспертного (специального) оборудования, а также рентабельности, в случаях, предусмотренных законодательством.

Стоимость работ рассчитывается исходя из количества времени, фактически затраченного на проведение экспертизы, и стоимости 1 часа работы эксперта (специалиста).

Стоимость 1 часа работы эксперта (специалиста) определяется на основании данных бухгалтерского учета и отчетности исходя из действующих условий оплаты труда экспертов (специалистов) с учетом годового баланса рабочего времени, количества должностей и уровня накладных расходов.

Через накладные расходы в стоимость часа работы эксперта (специалиста) пропорционально включаются коммунальные расходы, услуги связи, транспорта, затраты на содержание аппарата управления, общехозяйственные и иные текущие расходы по обеспечению деятельности Государственного комитета, а также амортизационные отчисления.

При расчете стоимости берутся данные бухгалтерского учета отдельно по каждому органу Государственного комитета, что позволяет максимально

объективно и экономически обоснованно отразить все расходы, связанные с проведением экспертизы.

1.2.9. Экспертиза инвестиционного проекта.

Инвестиции – любое имущество и иные объекты гражданских прав, принадлежащие инвестору на праве собственности, ином законном основании, позволяющем ему распоряжаться такими объектами, вкладываемые инвестором на территории Республики Беларусь способами, предусмотренными настоящим Законом, в целях получения прибыли (доходов) и (или) достижения иного значимого результата либо в иных целях, не связанных с личным, семейным, домашним и иным подобным использованием, в частности:

- движимое и недвижимое имущество, в том числе акции, доли в уставном фонде, паи в имуществе коммерческой организации, созданной на территории Республики Беларусь, денежные средства, включая привлеченные, в том числе займы, кредиты;
- права требования, имеющие оценку их стоимости;
- иные объекты гражданских прав, имеющие оценку их стоимости, за исключением видов объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота).

Инвесторы:

- граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие в Республике Беларусь, в том числе индивидуальные предприниматели, а также юридические лица Республики Беларусь, осуществляющие инвестиции на территории Республики Беларусь;
- иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно не проживающие в Республике Беларусь, граждане Республики Беларусь, постоянно проживающие за пределами Республики Беларусь, иностранные и международные юридические лица (организации, не являющиеся

юридическими лицами), осуществляющие инвестиции на территории Республики Беларусь.

В самом общем смысле инвестиционным проектом называется план или программа вложения капитала с целью последующего получения прибыли. Более строго можно сказать, что понятие "инвестиционный проект" употребляется в двух смыслах:

– как дело, деятельность, мероприятие, предполагающее осуществление комплекса каких-либо действий, обеспечивающих достижение определенных целей (получение определенных результатов) и требующих для своего осуществления инвестиционных ресурсов;

– как система организационно-правовых и расчетно-финансовых документов для осуществления каких-либо действий, связанных и инвестированием, или описывающих такие действия.

Инвестиционный проект – совокупность документов и иных материалов (далее – документы), определяющих целесообразность, условия и способы вложения инвестиций в основной капитал, включая нематериальные активы, и в прирост чистого оборотного капитала, объемы и источники их финансирования, а также мероприятия по достижению целей, непосредственно связанных с осуществлением данных инвестиций;

Управление проектами как системный процесс имеет ряд характерных отличий от традиционного производственного управления. Производственное управление имеет дело с более предсказуемыми ситуациями, большинство функций повторяется с периодичностью, заранее известной, и сам процесс управления построен на этой одинаковости. Управление проектами, наоборот, должно способствовать созидательным изменениям. В проекте значительно труднее находиться в рамках бюджета и сроков.

Экспертиза инвестиционного проекта – оценка (анализ) бизнес-плана инвестиционного проекта и (или) иных документов, результатом которой

является соответствующее заключение по инвестиционному проекту (далее – заключение).

Локальная экспертиза инвестиционных проектов – экспертиза, проводимая соответствующим органом управления, в том числе Министерством финансов, кредитодателями (заимодавцами), а также государственная научно-техническая экспертиза, осуществляемая государственными экспертными советами, созданными Государственным комитетом по науке и технологиям.

Государственная комплексная экспертиза инвестиционных проектов – экспертиза, проводимая Министерством экономики с учетом результатов локальных экспертиз в целях подготовки заключения о целесообразности оказания государственной поддержки для реализации инвестиционного проекта.

Государственная комплексная экспертиза инвестиционных проектов проводится в отношении инвестиционных проектов, претендующих на:

- привлечение внешних государственных займов и (или) внешних займов, привлеченных под гарантии Правительства Республики Беларусь;
- предоставление гарантий Правительства Республики Беларусь по кредитам, выдаваемым банками Республики Беларусь;
- предоставление при заключении инвестиционного договора между инвестором (инвесторами) и Республикой Беларусь льгот и (или) преференций инвестору (инвесторам) и (или) организации, созданной инвестором (инвесторами), либо организации, в отношении которой инвестор (инвесторы) имеет возможность определять принимаемые ею решения по основаниям, установленным законодательством, не установленных решениями Президента Республики Беларусь, иными актами законодательства.

Комплексная экспертиза проводится и в иных случаях, установленных законодательными актами.

Основной задачей при проведении экспертизы является оценка (анализ):

- обоснованности сведений и данных по инвестиционному проекту;
- уровня рисков реализации инвестиционного проекта и его эффективности, целесообразности оказания инициатору запрашиваемой государственной поддержки.

Бизнес-план, представляемый для проведения в соответствии с законодательством экспертизы, должен быть разработан согласно требованиям к разработке бизнес-планов инвестиционных проектов, устанавливаемым Министерством экономики.

По инвестиционным проектам, предусматривающим осуществление инвестиций в инфраструктуру (инженерную, социальную, транспортную и иную), по которым получение прибыли (дохода) не является целью реализации инвестиционного проекта, допускается при наличии обоснования инициатора (органа управления) представлять технико-экономическое обоснование инвестиционного проекта (далее – ТЭО), разрабатываемое в соответствии с отраслевой спецификой и (или) международными подходами, либо утвержденное обоснование инвестиций вместо бизнес-плана.

Организация разработки и утверждения ТЭО (обоснований инвестиций), их рассмотрение при проведении экспертизы осуществляются (если иное не установлено законодательством) в порядке, установленном настоящим законодательством для бизнес-планов.

Заключение, подготовленное по результатам проведения экспертизы, подписывается (если иное не установлено законодательством) руководителем (либо его заместителем) органа управления (организации), проводившего экспертизу, который несет персональную ответственность за соответствие этого заключения требованиям настоящего Положения, а также соблюдение сроков проведения экспертизы.

При проведении экспертизы обеспечиваются:

- сохранность представленных документов;

- конфиденциальность информации, которая стала известна при проведении экспертизы, и ее результатов.

Органом управления локальная экспертиза проводится в порядке, им устанавливаемом, с соблюдением требований настоящего Положения и иных актов законодательства. Органом управления обеспечиваются:

- коллегиальное рассмотрение бизнес-плана, если по инвестиционному проекту установлена необходимость проведения комплексной экспертизы;

- согласование бизнес-плана руководителем (заместителем руководителя) органа управления и подготовка заключения.

Для подготовки заключения орган управления вправе запрашивать при необходимости дополнительную информацию по отдельным вопросам у иных органов управления, к компетенции которых относятся эти вопросы.

Заключение, подготовленное органом управления по форме, утверждаемой Министерством экономики, должно содержать:

- краткую характеристику инициатора и инвестиционного проекта;
- оценку:

- соответствия инвестиционного проекта приоритетам развития отрасли, его участия в государственных и межгосударственных программах;

- наличия конкретных потребителей, заинтересованных в приобретении создаваемой в результате реализации инвестиционного проекта продукции, в количестве, достаточном для обеспечения прогнозируемого уровня использования проектной мощности;

- полноты и качества проведенных маркетинговых исследований рынков сбыта намечаемой к выпуску продукции с учетом прогнозируемых тенденций развития этих рынков, обоснованности цен на нее, эффективности стратегии маркетинга инициатора;

- конкурентоспособности продукции по качественным и ценовым характеристикам, возможности ее реализации в намечаемых объемах и по экономически эффективным ценам;
- надежности и ритмичности поставки сырья, материалов и топливно-энергетических ресурсов, обоснованности цен и тарифов, обеспеченности трудовыми ресурсами соответствующей квалификации;
- подтвержденности инвестиционных затрат исходя из наличия договоров (проектов договоров) на поставку оборудования, обоснований инвестиций, утвержденных в установленном законодательством порядке, либо заключений государственной экспертизы (при их наличии) проектной документации, иных документов, подтверждающих расчетную или сметную стоимость строительства;
- обоснованности выбора технологий и оборудования исходя из функциональных характеристик, конструктивных и объемно-планировочных решений в сравнении с соответствующими аналогами отечественных и зарубежных производителей;
- схемы и условий финансирования инвестиционного проекта;
- обоснованности запрашиваемой государственной поддержки и иных условий осуществления инвестиционного проекта;
- приемлемости показателей эффективности с позиции органа управления;
- финансовой реализуемости инвестиционного проекта, в том числе возможности своевременного возврата инициатором привлекаемых кредитов (займов), на основе анализа платежеспособности, оценки кредиторской и дебиторской задолженности инициатора;
- возможности осуществления инвестиционного проекта инициатором исходя из его финансового положения, технических и технологических условий, обеспеченности сырьем, топливно-энергетическими и трудовыми ресурсами.

– выводы об эффективности и целесообразности реализации инвестиционного проекта в целом, обоснованности инвестиционных и текущих затрат, схемы финансирования, технологических решений, стратегии маркетинга, о присущих рисках и целесообразности оказания запрашиваемой государственной поддержки.

Орган управления обеспечивает внесение согласованного им бизнес-плана вместе с заключением и иными прилагаемыми к бизнес-плану документами:

- в Государственный комитет по науке и технологиям – по инвестиционным проектам, предусматривающим инвестиции в технологии и претендующим на государственную поддержку в виде привлечения внешних государственных займов и внешних займов под гарантии Правительства Республики Беларусь, и иным инвестиционным проектам в случаях и на условиях, определенных Президентом Республики Беларусь или Советом Министров Республики Беларусь, для проведения государственной научно-технической экспертизы в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь;

- в Министерство финансов – по инвестиционным проектам, предусматривающим государственную поддержку в установленных законодательством случаях.

Министерство финансов осуществляет экспертизу, готовит и направляет органу управления заключение, содержащее:

- оценку существующей и прогнозируемой задолженности, в том числе просроченной, инициатора перед бюджетом (республиканским и местным) по ранее предоставленной ему государственной поддержке, объемов выпадающих доходов бюджета, связанных с предоставлением запрашиваемой в рамках инвестиционного проекта государственной поддержки, схемы и условий его финансирования;

- выводы о целесообразности оказания запрашиваемой государственной поддержки, обоснованности схемы и условий финансирования инвестиционного проекта;

- в случае несогласования запрашиваемой государственной поддержки либо отдельного ее вида – соответствующие аргументированные обоснования таких выводов.

Экспертиза кредитодателями (заимодавцами) инвестиционных проектов осуществляется в устанавливаемом ими порядке с направлением инициатору заключения, содержащего:

- при положительном решении о финансировании инвестиционного проекта – предложения по объемам и условиям предоставления кредита (займа), оценку возможности погашения инициатором в предусмотренные бизнес-планом сроки привлекаемых кредитов (займов), степени проработки схемы финансирования инвестиционного проекта;

- при отказе в финансировании – обоснование принятого отрицательного решения, а также предложения о возможных мерах, которые необходимо принять инициатору для минимизации рисков реализации инвестиционного проекта.

Проведение повторной локальной экспертизы осуществляется в соответствии с требованиями, приведенными в настоящей главе.

Срок проведения локальной экспертизы, включая подготовку соответствующего заключения, не должен превышать 20 календарных дней (если иное не установлено Советом Министров Республики Беларусь), повторной – не более 15 календарных дней со дня представления установленных законодательством документов.

Для проведения комплексной экспертизы органом управления вносятся в Министерство экономики единым пакетом следующие документы:

- письменное заявление на проведение комплексной экспертизы

- перечень представляемых для проведения комплексной экспертизы документов, в том числе прилагаемых к бизнес-плану, с указанием количества листов каждого документа;
- бизнес-план с приложением к нему необходимых документов;
- заключения, подготовленные в соответствии с требованиями законодательства.

Основанием для отказа в проведении комплексной экспертизы является:

- непредставление полного комплекта документов и (или) их несоответствие требованиям к содержанию, предусмотренным настоящим Положением;
- несоответствие бизнес-плана требованиям, установленным к их разработке.

Сообщение об отказе в проведении комплексной экспертизы направляется органу управления в течение 14 календарных дней от даты регистрации в Министерстве экономики пакета документов по инвестиционному проекту.

При проведении комплексной экспертизы Министерство экономики вправе запрашивать у республиканских органов государственного управления, иных государственных организаций, подчиненных Правительству Республики Беларусь, местных исполнительных и распорядительных органов, на территории которых предусматривается реализация инвестиционного проекта, информацию, необходимую для подготовки заключения по результатам проведения комплексной экспертизы.

Срок проведения комплексной экспертизы составляет 30 календарных дней (за исключением случая, когда законодательством установлен иной срок) от даты поступления в Министерство экономики полного пакета документов.

В случае необходимости получения дополнительной информации продолжительность комплексной экспертизы может быть увеличена, но не более чем до 60 календарных дней.

Если поручением Правительства Республики Беларусь устанавливается срочное проведение комплексной экспертизы (до 15 дней), то такая экспертиза объявляется срочной и проводится при представлении органом управления полного пакета документов.

Результатом комплексной экспертизы является заключение Министерства экономики, содержащее:

- перечень основных документов, представленных для проведения комплексной экспертизы;
- информацию об инициаторе, краткое описание инвестиционного проекта;
- оценку обоснованности инвестиционных затрат и маркетингового плана по инвестиционному проекту с учетом заключения органа управления;
- оптимальности выбора технологий, их инновационности с учетом заключения, представленного по результатам проведения государственной научно-технической экспертизы, и (или) заключения органа управления;
- предложенной схемы финансирования с учетом заключений Министерства финансов и кредитодателя (заимодавца);
- возможности своевременного возврата инициатором привлекаемых кредитов (займов) с учетом заключений локальных экспертиз;
- запрашиваемой государственной поддержки с учетом заключений локальных экспертиз;
- оценку финансовой реализуемости, валютоокупаемости, эффективности инвестиционного проекта и государственной поддержки;
- выводы о целесообразности оказания запрашиваемой инициатором государственной поддержки, в том числе когда меры государственной

поддержки поддержаны частично или нецелесообразности оказания запрашиваемой инициатором государственной поддержки;

– предложения (при необходимости) по решению проблемных вопросов по инвестиционному проекту.

Основаниями для подготовки отрицательного заключения по результатам комплексной экспертизы являются:

- наличие отрицательных заключений по результатам локальных экспертиз;
- необоснованность инвестиционных затрат;
- неэффективность инвестиционного проекта;
- финансовая нереализуемость инвестиционного проекта;
- иные аргументированные доводы о нецелесообразности оказания государственной поддержки.

Заключение по результатам комплексной экспертизы не позднее пяти дней со дня его подписания направляется органу управления, копия – инициатору. Заключение Министерства экономики подлежит рассмотрению соответствующим органом управления, инициатором.

Если в положительном заключении отмечены проблемные вопросы, требующие дополнительной проработки, органом управления организуется работа по устранению отмеченных замечаний, а также разрабатываются мероприятия по реализации указанных в заключении предложений. Данная работа осуществляется до внесения установленных законодательством документов в Совет Министров Республики Беларусь для рассмотрения вопроса об оказании государственной поддержки.

Заключение по результатам комплексной экспертизы действует со дня его подписания в течение одного года.

В случае отрицательного заключения орган управления вправе представлять документы по инвестиционному проекту для проведения повторной комплексной экспертизы при условии их доработки с учетом

изложенных в заключении замечаний и предложений, но не более одного раза в течение одного года от даты выдачи первого отрицательного заключения, если иное не установлено поручением Совета Министров Республики Беларусь.

1.2.10. Экспертиза достоверности оценки объектов недвижимости.

Экспертиза достоверности оценки представляет собой комплекс мер, направленных на проверку результатов оценки и соответствие отчета правовым актам. Нормы и требования, регламентирующие проведение экспертизы прописаны в Указе Президента РБ № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь».

Заказчик экспертизы достоверности оценки (далее – заказчик экспертизы) – собственник объекта оценки, либо обладатель иных прав в отношении объекта оценки, либо исполнитель оценки, либо контролирующий (надзорный) орган, либо иное заинтересованное в оценке стоимости лицо, обратившиеся в порядке, установленном настоящим Положением, за проведением экспертизы достоверности оценки;

Исполнитель экспертизы достоверности оценки (далее – исполнитель экспертизы) – юридическое лицо, осуществляющее оценочную деятельность не менее шести лет, в штате которого состоят не менее пяти оценщиков (в том числе не менее двух экспертов по проведению экспертизы достоверности оценки) с занятостью не менее чем на полную ставку (оклад), для которых данная организация является основным местом работы, уведомившее Государственный комитет по имуществу о намерении осуществлять экспертизу достоверности оценки, а также соответствующие местные исполнительные и распорядительные органы, в том числе комитеты государственного имущества областных и Минского городского исполнительных комитетов, государственное учреждение «Национальный центр интеллектуальной собственности»;

Эксперт по проведению экспертизы достоверности оценки (далее – эксперт) – физическое лицо, аттестованное на право проведения независимой оценки соответствующего вида объектов гражданских прав, состоящее в штате юридического лица, осуществляющего оценочную деятельность, с занятостью не менее чем на полную ставку (оклад), либо работник соответствующих местных исполнительных и распорядительных органов, в том числе соответствующего комитета государственного имущества областного, Минского городского исполнительных комитетов, или государственного учреждения «Национальный центр интеллектуальной собственности».

При намерении у юридического лица, осуществляющего оценочную деятельность, осуществлять экспертизу достоверности оценки оно обязано представить в Государственный комитет по имуществу уведомление по установленной форме. Информация об исполнителе экспертизы размещается на официальном сайте Государственного комитета по имуществу. Ответственность за достоверность содержащихся в уведомлении сведений несет представившее его юридическое лицо.

Экспертиза достоверности оценки выполняется в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Беларусь. Экспертиза достоверности оценки производится:

- до совершения сделки и (или) иного юридически значимого действия (в случае, если срок действия оценки не истек);
- после совершения сделки и (или) иного юридически значимого действия (может проводиться в течение 5 лет с даты оценки).

Экспертиза достоверности оценки бывает обязательная и инициативная.

Обязательную экспертизу достоверности оценки проводят следующие исполнители экспертизы:

- соответствующие комитеты государственного имущества областных, Минского городского исполнительных комитетов по месту нахождения имущества – в отношении оценочной стоимости имущества, находящегося в

собственности Республики Беларусь и коммунальной собственности областей и г. Минска;

- соответствующие местные исполнительные и распорядительные органы или государственные организации, организации, доля государственной собственности в уставном фонде которых составляет более 50 процентов, организации, созданные Белорусской торгово-промышленной палатой – в отношении оценочной стоимости имущества, находящегося в коммунальной собственности административно-территориальных единиц (за исключением имущества, находящегося в коммунальной собственности областей и г. Минска, и объектов, указанных в абзаце пятом настоящего пункта);

- государственные организации, организации, доля государственной собственности в уставном фонде которых составляет более 50 процентов, организации, созданные Белорусской торгово-промышленной палатой – в отношении рыночной стоимости государственного имущества, а также оценочной стоимости жилых домов и жилых помещений, в том числе не завершенных строительством, находящихся в собственности Республики Беларусь и коммунальной собственности областей и г. Минска;

- государственное учреждение «Национальный центр интеллектуальной собственности» – в отношении объектов интеллектуальной собственности, находящихся в государственной собственности;

- другие исполнители экспертизы – в отношении имущества, находящегося в собственности юридического или физического лица (в том числе индивидуального предпринимателя).

Инициативную экспертизу достоверности оценки вправе проводить различные исполнители экспертизы. При этом инициативную экспертизу достоверности оценки в отношении имущества, находящегося в государственной собственности, проводят исполнители экспертизы –

государственные организации, организации, доля государственной собственности в уставном фонде которых составляет более 50 процентов.

Местные исполнительные и распорядительные органы, в том числе комитеты государственного имущества областных, Минского городского исполнительных комитетов, а также государственное учреждение «Национальный центр интеллектуальной собственности» проводят обязательную экспертизу достоверности оценки на основании заявок, поданных заказчиками экспертизы.

В заявке на проведение обязательной экспертизы достоверности оценки должны быть отражены:

- идентификационные сведения о заказчике экспертизы (наименование юридического лица, его юридический адрес);
- перечень документов, представляемых для проведения экспертизы достоверности оценки;
- дополнительная информация (по усмотрению заказчика экспертизы).

Плата за проведение обязательной экспертизы достоверности оценки, проведенной на основании заявки, не взимается.

При проведении обязательной экспертизы достоверности оценки иными исполнителями экспертизы, не указанными выше, а также проведении инициативной экспертизы достоверности оценки основанием для ее проведения является гражданско-правовой договор на оказание услуг по проведению экспертизы достоверности оценки, заключенный между исполнителем экспертизы и заказчиком экспертизы (далее – договор на проведение экспертизы).

В договоре на проведение экспертизы должны быть отражены:

- предмет договора;
- стоимость услуг исполнителя экспертизы, порядок и срок их оплаты;
- срок исполнения работ по проведению экспертизы достоверности оценки;

- права и обязанности сторон;
- ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных в договоре на проведение экспертизы;
- перечень документов, представляемых для проведения экспертизы достоверности оценки;
- дополнительная информация по усмотрению сторон.

Договор на проведение экспертизы заключается в простой письменной форме.

Эксперт не должен принимать во внимание дополнительную информацию, появившуюся в период с даты оценки до даты проведения экспертизы достоверности оценки, а также события, произошедшие с объектом оценки после даты оценки.

В случае несогласия с выводами, приведенными в заключении экспертизы достоверности оценки, заказчик экспертизы вправе обратиться в Экспертно-консультативный совет по оценочной деятельности при Государственном комитете по имуществу и (или) в суд в установленном законодательством порядке.

Раздел. 1.3. Система оценка соответствия в Республике Беларусь

1.3.1. Оценка соответствия техническим требованиям различных объектов.

Оценка соответствия – прямое или косвенное определение соблюдения технических требований, предъявляемых к объекту оценки соответствия.

Государственное регулирование в области оценки соответствия и аккредитации осуществляется Президентом Республики Беларусь, Советом Министров Республики Беларусь, Государственным комитетом по стандартизации Республики Беларусь и иными государственными органами в пределах их компетенции.

Целями оценки соответствия являются:

1. обеспечение защиты жизни, здоровья и наследственности человека, имущества и охраны окружающей среды;
2. предупреждение действий, вводящих в заблуждение потребителей продукции, работ и услуг относительно их назначения, качества и безопасности;
3. повышение конкурентоспособности продукции, работ и услуг;
4. устранение технических барьеров в торговле;
5. обеспечение энергоэффективности и рационального использования ресурсов (ресурсосбережения);
6. обеспечение научно-технологической, информационной и военной безопасности.

Принципами оценки соответствия являются:

1. гармонизация с международными и межгосударственными (региональными) подходами в области оценки соответствия;
2. обеспечение идентичности процедур оценки соответствия отечественных и иностранных объектов оценки соответствия;
3. открытость, доступность и возмездность процедур оценки соответствия.

Оценка соответствия проводится в формах:

1. сертификации;
2. декларирования соответствия;
3. испытаний, если испытания являются самостоятельной формой оценки соответствия согласно техническим регламентам Евразийского экономического союза или иному праву Евразийского экономического союза.

Сертификация – форма оценки соответствия, проводимая органом по сертификации, которая может носить обязательный (обязательная сертификация) либо добровольный (добровольная сертификация) характер и результатом которой является документальное удостоверение соответствия объекта оценки соответствия техническим требованиям.

Сертификат – сертификат соответствия, сертификат компетентности, сертификат соответствия техническим регламентам Евразийского экономического союза либо предусмотренный Договором о Евразийском экономическом союзе сертификат соответствия, оформленный по единой форме.

Сертификат компетентности – документ, удостоверяющий соответствие компетентности персонала в выполнении определенных работ, оказании определенных услуг техническим требованиям.

Сертификат соответствия – документ, удостоверяющий соответствие объекта оценки соответствия, за исключением компетентности персонала в выполнении определенных работ, оказании определенных услуг, техническим требованиям.

Сертифицированный объект оценки соответствия – объект оценки соответствия, в отношении которого выдан сертификат.

Декларирование соответствия – форма оценки соответствия, проводимая изготовителем или уполномоченным изготовителем лицом либо продавцом (поставщиком), которая носит обязательный характер и результатом которой является документальное удостоверение соответствия продукции техническим требованиям.

Декларация – декларация о соответствии Национальной системы подтверждения соответствия Республики Беларусь (далее – декларация о соответствии), декларация о соответствии техническим регламентам Евразийского экономического союза либо предусмотренная Договором о Евразийском экономическом союзе, подписанным в г. Астане 29 мая 2014 года (далее – Договор о Евразийском экономическом союзе).

Декларация о соответствии – документ, в котором изготовитель или уполномоченное изготовителем лицо либо продавец (поставщик) удостоверяют соответствие продукции техническим требованиям, содержащимся в технических регламентах Республики Беларусь либо нормативных правовых актах Президента Республики Беларусь или Совета

Министров Республики Беларусь, предусматривающих введение обязательного подтверждения соответствия в связи с необходимостью принятия оперативных мер государственного регулирования.

Испытание – процедура в рамках подтверждения соответствия либо самостоятельная форма оценки соответствия, проводимые испытательной лабораторией (центром), результатом которых является определение по установленной методике одной или нескольких количественных и (или) качественных характеристик свойств образца продукции, иного объекта оценки соответствия.

Испытательная лаборатория (центр) – юридическое лицо Республики Беларусь, индивидуальный предприниматель либо иностранное юридическое лицо, проводящие испытания.

Оценка соответствия может проводиться в иных формах оценки соответствия техническим требованиям технических регламентов Евразийского экономического союза, установленных техническими регламентами Евразийского экономического союза. Органы (организации), уполномоченные на проведение иных форм оценки соответствия техническим требованиям технических регламентов Евразийского экономического союза, процедуры таких форм оценки соответствия определяются техническими регламентами Евразийского экономического союза, иным правом Евразийского экономического союза, законодательством Республики Беларусь.

Объектами оценки соответствия являются:

1. продукция;
2. процессы разработки, проектирования, изысканий, производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации (использования), хранения, перевозки (транспортирования), реализации и утилизации продукции;
3. выполнение работ;
4. оказание услуг;
5. системы управления (менеджмента);

6. компетентность персонала в выполнении определенных работ, оказании определенных услуг.

Объектами оценки соответствия могут являться иные объекты, в отношении которых законодательными актами (документами), установлены технические требования, за исключением компетентности юридического лица Республики Беларусь либо иностранного юридического лица в выполнении работ по оценке соответствия.

Субъектами оценки соответствия являются:

1. Президент Республики Беларусь и государственные органы, осуществляющие государственное регулирование в области оценки соответствия;

2. Совет по подтверждению соответствия Национальной системы подтверждения соответствия Республики Беларусь;

3. органы по оценке соответствия;

4. органы по регистрации деклараций;

5. организация, уполномоченная на ведение реестра Национальной системы подтверждения соответствия Республики Беларусь;

6. организация, уполномоченная на ведение единых реестров документов об оценке соответствия;

7. заявители на проведение сертификации;

8. владельцы сертификатов;

9. лица, принимающие декларации;

10. заявители на проведение испытаний;

11. изготовители, уполномоченные изготовителями лица, продавцы (поставщики);

12. эксперты-аудиторы;

13. технические эксперты по сертификации.

Субъектами оценки соответствия могут являться иные субъекты.

К документам об оценке соответствия относятся:

1. сертификат соответствия;

2. сертификат компетентности;
3. декларация о соответствии;
4. сертификат соответствия техническим регламентам Евразийского экономического союза;
5. декларация о соответствии техническим регламентам Евразийского экономического союза;
6. сертификат соответствия по единой форме;
7. декларация о соответствии по единой форме;
8. протокол испытаний, если испытание является самостоятельной формой оценки соответствия согласно техническим регламентам Евразийского экономического союза или иному праву Евразийского экономического союза.

Подтверждение соответствия может быть в виде обязательной сертификации и декларирования соответствия (обязательное подтверждение соответствия), а также добровольной сертификации (добровольное подтверждение соответствия).

В настоящее время согласно ТР 2009/013/ВУ «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (далее по тексту - ТР 2009/013/ВУ), обязательной сертификации подлежат следующие виды работ в строительстве:

- выполнение работ по заполнению оконных и дверных проемов;
- выполнение работ по монтажу наружных сетей и сооружений;
- выполнение работ по устройству антикоррозионных покрытий строительных конструкций зданий и сооружений;
- выполнение работ по устройству дорожных покрытий пешеходных зон из тротуарных плит;
- выполнение работ по устройству изоляционных покрытий;
- выполнение работ по устройству оснований, фундаментов зданий и сооружений;

- выполнение работ по устройству тепловой изоляции ограждающих конструкций зданий и сооружений.

Обязательной сертификации подлежат строительные работы, выполняемые при возведении, реконструкции, капитальном ремонте, реставрации зданий и сооружений первого-четвертого класса сложности, в том числе и выполняемые собственными силами (хозяйственным способом).

Работы, выполняемые при текущем ремонте зданий и сооружений, а также при возведении, реконструкции, капитальном ремонте, реставрации зданий и сооружений пятого класса сложности обязательной сертификации не подлежат.

Сертификация работ (услуг) в строительстве в настоящее время осуществляется по схемам №3 и №4 согласно «Правил подтверждения соответствия Национальной системы подтверждения соответствия Республики Беларусь», утвержденных постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 25.07.2017 №61 (далее по тексту Правила).

Схема подтверждения соответствия – совокупность и последовательность процедур подтверждения соответствия.

Схема №3 применяется для сертификации выполнения работ, безопасность и качество которых обусловлены мастерством и квалификацией персонала, выполняющего работы, и стабильностью процесса выполнения работ.

Схема №4 применяется для сертификации выполнения работ при наличии у заявителя сертифицированной в Национальной системе подтверждения соответствия Республики Беларусь системы менеджмента качества (соответствующей требованиям СТБ ISO 9001).

Оплата работ по сертификации осуществляется заявителем на проведение сертификации на основании договора на выполнение работ по сертификации с органом по сертификации.

Оплата работ по периодической оценке сертифицированных работ осуществляется владельцем сертификата соответствия на основании договора на выполнение работ по проведению периодической оценки сертифицированных работ с органом по сертификации.

На сайте Реестра Национальной системы подтверждения соответствия Республики Беларусь, содержатся сведения обо всех действующих и отмененных сертификатах соответствия на работы (услуги) в области строительства (далее по тексту – сертификат).

Сертификация выполнения работ включает следующие этапы:

1. Подача заявки на сертификацию выполнения работ с прилагаемыми документами.
2. Анализ заявки на сертификацию выполнения работ и представленных документов.
3. Проведение идентификации выполнения работ.
4. Оценка мастерства и квалификации персонала, выполняющего работы.
5. Оценка стабильности процесса выполнения работ.
6. Анализ результатов сертификации и принятие решения о выдаче сертификата соответствия.
7. Выдача сертификата соответствия на выполнение работ.
8. Маркировка знаком соответствия.
9. Периодическая оценка сертифицированного выполнения работ.
10. Внесение изменений и (или) дополнений, прекращение действия, выдача дубликата сертификата
11. Повторная сертификация выполнения работ.
12. Жалобы и апелляции.

С 21.08.2012 согласно ТР 2009/013/ВУ «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» подтверждение соответствия существенным требованиям безопасности выпускаемых в

обращение зданий и сооружений, проектной документации носит обязательный характер и осуществляется путем принятия декларации о соответствии.

Процедура регистрации деклараций о соответствии проектной документации, зданий (сооружений) осуществляется в соответствии с правилами подтверждения соответствия Национальной системы подтверждения соответствия Республики Беларусь.

Декларированию подлежит вся выпускаемая в обращение проектная документация на возведение, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт зданий и сооружений 1-4 классов сложности независимо от страны ее происхождения.

Проектировщик, или его уполномоченный представитель составляет декларацию о соответствии проектной документации по завершении разработки рабочих чертежей пускового комплекса, очереди строительства (при наличии) и (или) объекта строительства в целом, подготовленных без отступления от утвержденного архитектурного проекта, утвержденных стадий и частей проектной документации.

Нанесение знака соответствия осуществляется проектировщиком или его уполномоченным представителем после регистрации декларации о соответствии на титульный лист общей пояснительной записки и на листы общих данных комплектов рабочих чертежей каждой марки стадии «Строительный проект». Декларацию о соответствии проектировщик передает заказчику вместе с комплектом проектной документации.

Проектная организация, разработавшая один или несколько разделов проектной документации, на которые распространяется технический регламент, по завершении разработки рабочих чертежей по этим разделам должна оформить декларацию о соответствии с последующей её регистрацией и нанести маркировку в соответствии с требованиями технического регламента.

Перечень разделов проектной документации, по которым необходимо оформлять декларацию о соответствии, определяет генпроектировщик.

Декларация о соответствии здания (сооружения).

Декларированию соответствия подлежат завершённые строительством (возведённые, реконструированные, реставрированные, с завершённым капитальным ремонтом) и вводимые в эксплуатацию здания и сооружения 1-4 классов сложности независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности.

Заказчик (застройщик) после завершения строительства до приемки сооружения в эксплуатацию составляет декларацию о соответствии сооружения, регистрирует ее в аккредитованном органе и наносит знак соответствия техническому регламенту на титульный лист эксплуатационно-технического паспорта сооружения.

Комплект технической документации, необходимый для принятия декларации о соответствии, формируется заказчиком (застройщиком) в одном экземпляре, и в случае передачи объекта на баланс эксплуатирующей организации – передается со всей документацией по приемке объекта в эксплуатацию.

При выявлении несоответствий сооружения установленным требованиям, заявитель, принявший декларацию о соответствии, прекращает эксплуатацию сооружения, представляет в орган по сертификации заявление о прекращении действия регистрации декларации о соответствии в произвольной форме, устраняет обнаруженные несоответствия и их причины и принимает новую декларацию о соответствии и проводит процедуру ее регистрации в органе по сертификации.

1.4. Инспектирование объектов недвижимости

1.4.1. Контроль и надзор в области строительной деятельности

Надзор в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности осуществляется в целях обеспечения соблюдения участниками

строительной деятельности законодательства, в том числе обязательных для соблюдения требований технических нормативных правовых актов, при получении разрешительной документации на строительство, разработке предпроектной (предынвестиционной) и проектной документации, выполнении изыскательских, строительно-монтажных, пусконаладочных работ, оказании инженерных услуг, приемке объекта в эксплуатацию, а также в процессе его эксплуатации в период гарантийного срока.

В области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности осуществляются следующие виды надзора:

1. государственный строительный надзор;
2. авторский надзор;
3. технический надзор;
4. иные виды надзора, предусмотренные законодательством.

Уполномоченные представители органов надзора (государственного строительного надзора, авторского надзора, технического надзора, иных видов надзора, предусмотренных законодательством) несут персональную ответственность за ненадлежащее исполнение своих должностных обязанностей в соответствии с законодательством.

Государственный строительный надзор.

Главной задачей органов государственного строительного надзора является надзор за соблюдением участниками строительной деятельности установленного порядка строительства, требований технических нормативных правовых актов и проектной документации в целях обеспечения безопасности и эксплуатационной надежности объектов строительства.

Государственный строительный надзор осуществляется органами государственного строительного надзора в пределах их компетенции, определяемой Президентом Республики Беларусь, а также в соответствии с настоящим Кодексом и Положением об органах государственного

строительного надзора, утверждаемым Советом Министров Республики Беларусь.

Органы государственного строительного надзора в соответствии с законодательством:

1. принимают в установленном порядке уведомления о выполнении строительно-монтажных работ, регистрируют объекты и ведут их учет;

2. осуществляют надзор за соблюдением требований проектной документации в целях обеспечения эксплуатационной надежности и безопасности при выполнении строительно-монтажных работ, а также за соответствием используемых при строительстве строительных материалов, строительных изделий и строительных конструкций проектным решениям в формах мероприятий технического (технологического, поверочного) характера и мер профилактического и предупредительного характера;

3. выдают в пределах компетенции заключения о соответствии принимаемого в эксплуатацию объекта строительства проектной документации (в части требований безопасности и эксплуатационной надежности);

4. участвуют в работе комиссий по расследованию обстоятельств (причин) строительных аварий;

5. рассматривают обращения юридических и физических лиц по вопросам, отнесенным к их компетенции;

6. участвуют в разработке технических нормативных правовых актов, методических документов в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

7. организуют повышение квалификации работников органов государственного строительного надзора, их аттестацию;

8. при решении входящих в их компетенцию вопросов взаимодействуют при необходимости с республиканскими органами государственного управления и иными организациями, подчиненными

Правительству Республики Беларусь, местными исполнительными и распорядительными органами, иными организациями;

9. осуществляют иные функции, предусмотренные законодательством.

Органы государственного строительного надзора имеют право в соответствии с законодательством о контрольной (надзорной) деятельности:

1. рассматривать соответствие законодательству представляемых по их требованию документов и сведений, указанных в уведомлении о выполнении строительно-монтажных работ;

2. беспрепятственного доступа на все объекты, в отношении которых осуществляется надзор, независимо от их назначения, формы собственности, источников финансирования и способов осуществления строительной деятельности при предъявлении служебных удостоверений и предписаний на проведение проверки, решений о проведении осмотра объекта, а в отношении объектов, доступ на которые ограничен в соответствии с законодательством, – также иных документов, предусмотренных законодательством для допуска на такие объекты;

3. получать безвозмездно и без ограничений от заказчиков, застройщиков, подрядчиков, разработчиков проектной документации разрешительную документацию на строительство, проектную, технологическую и исполнительную документацию, необходимые для осуществления возложенных на органы государственного строительного надзора полномочий;

4. при проведении мероприятий технического (технологического, поверочного) характера выносить заказчикам, застройщикам, подрядчикам, разработчикам проектной документации обязательные для выполнения требования (предписания) об устранении допущенных при строительстве нарушений, о проведении за их счет выборочных вскрытий для осмотра, освидетельствования отдельных узлов и элементов объектов и конструкций, проведения дополнительных испытаний грунтов, материалов, инженерных систем, выполнения съемок, замеров;

5. в случае выявления нарушений законодательства, создающих угрозу национальной безопасности, причинения вреда жизни и здоровью физических лиц, окружающей среде вручать (направлять) предложения о приостановлении (запрете) деятельности субъектов (их цехов, производственных участков), объекта строительства до устранения нарушений, послуживших основанием для вручения (направления) таких предложений;

6. направлять в органы по сертификации предложения о приостановлении (прекращении действия) сертификатов соответствия Национальной системы подтверждения соответствия Республики Беларусь;

7. производить отбор образцов строительных материалов и строительных изделий для проведения лабораторных испытаний и экспертизы;

8. привлекать на платной основе специалистов научных и проектных организаций для участия в осуществлении контроля за соблюдением участниками строительства обязательных для соблюдения требований технических нормативных правовых актов, а также в проведении строительно-технических экспертиз;

9. направлять материалы о правонарушениях в строительстве в правоохранительные органы;

10. в случаях, предусмотренных законодательными актами, составлять протоколы об административных правонарушениях и выносить постановления о наложении административного взыскания;

11. осуществлять иные полномочия, предусмотренные законодательством о контрольной (надзорной) деятельности.

Органы государственного строительного надзора в соответствии с законодательством о контрольной (надзорной) деятельности выносят требования (предписания) о приостановлении (запрете) выполнения строительно-монтажных работ на объектах в случае выявления нарушений законодательства, создающих угрозу национальной безопасности,

причинения вреда жизни и здоровью физических лиц, окружающей среде, а именно:

1. дефектов и (или) нарушений, создающих угрозу деформации либо обрушения объектов, их частей, инженерных коммуникаций, конструкций;

2. самовольного строительства или строительства с отступлением от проектной документации на объектах, на которых должен осуществляться государственный строительный надзор;

3. выполнения строительно-монтажных работ без направления или с направлением не в установленном порядке уведомления о выполнении строительно-монтажных работ.

Органы государственного строительного надзора направляют в Министерство архитектуры и строительства предложения о прекращении действия квалификационных аттестатов, аттестатов соответствия в случае, если их обладатели неоднократно (два и более раза в течение календарного года) привлекались к административной ответственности за нарушение обязательных для соблюдения требований технических нормативных правовых актов при строительстве, выполнении работ по обследованию объектов, невыполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей при осуществлении авторского надзора и технического надзора.

Государственные строительные инспекторы осуществляют надзор на объектах с участием представителей застройщиков (при необходимости), заказчиков, подрядчиков. Для этой цели могут привлекаться специалисты проектных и других организаций.

Органы государственного строительного надзора направляют заказчикам, застройщикам, подрядчикам, разработчикам проектной документации, организациям, производящим строительную продукцию, представления о (об):

1. привлечении к ответственности должностных лиц, нарушающих законодательство в области архитектурной, градостроительной и

строительной деятельности и не выполняющих требования (предписания) органов государственного строительного надзора;

2. отстранении от работы на объектах должностных лиц подрядчиков, систематически не обеспечивающих выполнение требований проектной документации, а также работников, неудовлетворительно осуществляющих контроль за качеством работ, авторский надзор и технический надзор;

3. запрете использования строительных материалов и строительных изделий, не соответствующих обязательным для соблюдения требованиям технических нормативных правовых актов.

Авторский надзор.

Авторский надзор – надзор за строительством с целью обеспечения соответствия архитектурно - планировочных, конструктивных, технологических и других технических решений, технико-экономических и экологических показателей объектов строительства проектной документации.

Авторский надзор осуществляется разработчиком проектной документации на основании договора на ведение авторского надзора (договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ и (или) ведение авторского надзора), заключаемого с заказчиком, застройщиком, за исключением случаев, предусмотренных ниже.

В случае невозможности осуществления разработчиком проектной документации авторского надзора (при ликвидации (прекращении деятельности) разработчика проектной документации, наличии иных обстоятельств, исключающих его деятельность), а также по причинам, указанным в договоре, либо по соглашению сторон заказчик, застройщик вправе на основании договора на ведение авторского надзора привлечь для оказания таких услуг иную организацию (индивидуального предпринимателя), в том числе с соблюдением требований законодательства о закупках.

Приказом генпроектировщика определяется состав и назначается руководитель рабочей группы авторского надзора (далее – рабочая группа). При необходимости в состав рабочей группы включаются представители изыскательских и специализированных организаций, а также специалисты с опытом работы по охране историко-культурного наследия. Руководителем рабочей группы, осуществляющим руководство и координацию деятельности членов рабочей группы, назначается работник генпроектировщика.

Ведение авторского надзора возлагается генпроектировщиком на руководителя рабочей группы и членов рабочей группы, в том числе:

- главного инженера (главного архитектора);
- главных специалистов генпроектировщика (субпроектировщика);
- других специалистов, принимавших непосредственное участие в разработке проектной документации (в том числе на условиях субподряда).

План-график выхода представителей авторского надзора (далее – план-график), перечень ответственных конструкций и основных видов работ, подлежащих приемке с участием представителей авторского надзора, приказ генпроектировщика об определении состава и назначении руководителя рабочей группы передаются заказчиком генеральному подрядчику (подрядчику) для хранения до окончания строительства.

Представители авторского надзора обеспечивают качественное и своевременное:

- осуществление авторского надзора в соответствии с требованиями законодательства, а также с условиями договора;
- внесение в установленном порядке изменений в проектную документацию в процессе строительства по решениям, принятым при ведении авторского надзора.

Генпроектировщик оформляет журнал авторского надзора и передает его заказчику, застройщику в сроки, установленные договором.

Листы журнала авторского надзора оформляются по установленным формам и должны быть пронумерованы. Журнал авторского надзора должен

быть прошнурован, подписан руководителями генпроектировщика и заказчика, застройщика.

Журнал авторского надзора передается заказчиком, застройщиком генеральному подрядчику (подрядчику) для хранения его до окончания строительства. Не допускается изъятие журнала с объекта строительства и хранение его вне объекта.

Журнал авторского надзора ведется по строительству объекта в целом или по строительству отдельных зданий и сооружений, а также по пусковым комплексам. Записи и замечания в журнале авторского надзора вносятся представителями авторского надзора по объекту.

Журнал авторского надзора выдается генеральным подрядчиком (подрядчиком) по требованию:

- представителей авторского надзора;
- органов государственного строительного надзора;
- представителей технического надзора.

Указания представителей авторского надзора, внесенные в журнал авторского надзора, обязательны для исполнения должностными лицами заказчика, застройщика и генерального подрядчика (подрядчика). Представители авторского надзора осуществляют оценку исполнения указаний, внесенных в журнал авторского надзора.

С целью организации оперативного контроля за устранением возникающих в ходе строительства указаний, отраженных в журнале авторского надзора, представители авторского надзора вправе вести фотофиксацию листов этого журнала и обеспечивать их рассылку заинтересованным с применением средств информационно-коммуникационных технологий.

Технический надзор

Технический надзор – надзор за соответствием строительных работ, применяемых материалов, изделий, конструкций требованиям обязательных

для соблюдения технических нормативных правовых актов (далее – ТНПА), утвержденной проектной документации, а также освидетельствование скрытых работ, приемку выполненных строительных работ, промежуточную приемку ответственных конструкций, оборудования, проверку объемов выполненных строительных работ, пусконаладочных работ, контроль за выполнением подрядчиком указаний разработчика проектной документации при осуществлении авторского надзора, устранение нарушений, указанных в журналах производства работ и авторского надзора.

Заказчик, застройщик или уполномоченные ими лица вправе осуществлять технический надзор за выполнением строительно-монтажных, пусконаладочных работ.

Осуществление технического надзора является обязанностью заказчика, застройщика при:

- строительстве объектов первого–четвертого классов сложности;
- выполнении работ по текущему ремонту объекта, финансируемых за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, государственных внебюджетных фондов, внешних государственных займов и внешних займов, привлеченных под гарантии Правительства Республики Беларусь, кредитов банков Республики Беларусь, привлеченных под гарантии Правительства Республики Беларусь, областных, Минского городского исполнительных комитетов.

В рамках технического надзора заказчиком, застройщиком или уполномоченными ими лицами осуществляются освидетельствование скрытых работ, приемка выполненных строительных работ, промежуточная приемка ответственных конструкций, оборудования, проверка объемов выполненных строительных работ, пусконаладочных работ, контроль за выполнением подрядчиком указаний разработчика проектной документации при осуществлении авторского надзора, устранение нарушений, указанных в журналах производства работ и авторского надзора.

При строительстве объектов первого–четвертого классов сложности с привлечением генерального подрядчика (подрядчика) технический надзор осуществляется заказчиком, имеющим право на его осуществление, или привлекаемым заказчиком инженером (инженерной организацией), имеющим право на его осуществление.

При строительстве объектов собственными силами застройщик для осуществления технического надзора привлекает инженера (инженерную организацию), имеющего право на его осуществление, с соблюдением законодательства о закупках.

Осуществление технического надзора не является обязательным при:

- строительстве садовых домиков, хозяйственных строений и сооружений на земельных участках, предоставленных для ведения коллективного садоводства;

- строительстве многоквартирных, блокированных жилых домов и (или) нежилых капитальных построек на придомовой территории, реконструкции жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных жилых домах, финансируемых физическими лицами, иных объектов пятого класса сложности;

- выполнении работ по текущему ремонту объекта, финансируемому за счет собственных средств заказчика, застройщика.

Заказчик, застройщик при осуществлении технического надзора имеют право:

1. приостанавливать строительно-монтажные, пусконаладочные работы, выполняемые с отступлением от проектной документации и (или) нарушением обязательных для соблюдения требований технических нормативных правовых актов, а также в случае невыполнения подрядчиком указаний разработчика проектной документации и (или) требований (предписаний) органов государственного строительного надзора об устранении выявленных дефектов и (или) нарушений, создающих угрозу деформации либо обрушения объектов, их частей, инженерных

коммуникаций, конструкций, возникновения опасности для жизни и здоровья физических лиц, сохранности имущества физических и юридических лиц, окружающей среды;

2. вносить предложения подрядчику о привлечении к ответственности должностных лиц подрядчика, систематически нарушающих обязательные для соблюдения требования технических нормативных правовых актов и требования проектной документации, не выполняющих указания, данные при осуществлении технического надзора.

Заказчик, застройщик при осуществлении технического надзора обязаны:

1. осуществлять надзор за целевым и рациональным использованием денежных средств и приемкой объектов в эксплуатацию в установленный срок;

2. проверять соответствие границ объекта границам предоставленного для него земельного участка;

3. участвовать в приемке и передаче подрядчику геодезической разбивочной основы, а также осуществлять контроль за обеспечением ее сохранности подрядчиком до завершения строительства;

4. проверять сроки, объемы и качество строительно-монтажных работ, качество применяемых строительных материалов и оборудования, их соответствие проектной документации, наличие и правильность оформления документов, подтверждающих их качество;

5. производить освидетельствование скрытых работ, приемку выполненных строительно-монтажных работ и промежуточную приемку ответственных конструкций с оформлением актов установленной формы;

6. участвовать в проверках, проводимых разработчиком проектной документации при осуществлении авторского надзора, и осуществлять контроль за выполнением подрядчиком его указаний;

7. проверять наличие исполнительной документации.

1.4.2. Обследование объектов недвижимости

Обследование зданий производят для оценки соответствия их показателей эксплуатационных качеств (ПЭК) проектной документации и требованиям ТНПА в случаях:

- определения пригодности здания к дальнейшей эксплуатации;
- паспортизации;
- проектирования ремонта, реконструкции, модернизации, реставрации;
- изменения нагрузок или воздействий;
- изменения условий эксплуатации;
- определения износа;
- смены собственника, уточнения стоимости;
- решения вопросов утилизации;
- возобновления строительства законсервированных объектов;
- по требованию собственника, органов власти, страховых компаний и т. д.

Основной задачей обследования является разработка рекомендаций и технических решений по восстановлению утраченных эксплуатационных качеств элементов здания или придания им новых качеств в изменившихся условиях эксплуатации при ремонте или реконструкции.

В ряде случаев необходимо оценить остаточный срок службы здания и разработать восстановительные мероприятия с оценкой целесообразности их выполнения или разработать только поддерживающие (временные) мероприятия для обеспечения безопасной эксплуатации объекта на установленный заказчиком конкретный ограниченный период времени и т. д.

Обследование и оценку технического состояния строительных конструкций должна производить специализированная организация по обследованию зданий и сооружений в соответствии с соответствующими строительными нормами.

При обследовании зданий выявляют следующие дефекты (повреждения) возникшие:

- в результате ненадлежащего качества проектирования;
- при изготовлении или возведении конструкций;
- в результате физического износа;
- от агрессивных воздействий среды;
- от нарушений правил эксплуатации;
- в результате стихийного бедствия;
- по другим причинам.

Обследование зданий состоит из трех этапов:

- первый — предварительный технический осмотр здания;
- второй — общее обследование (по внешним признакам);
- третий — детальное (инструментальное) обследование.

В необходимых случаях при обследовании здание разбивают на характерные зоны.

Обследование производят с помощью средств измерений из числа включенных в Государственный реестр средств измерений Республики Беларусь, поверенных или аттестованных соответствующем порядке.

При производстве работ по обследованию зданий следует соблюдать правила безопасности труда в соответствии с ТНПА.

Состав, конкретный перечень и объем работ при обследовании зданий устанавливают в техническом задании заказчика. При указании в задании конкретного перечня обследуемых конструкций ответственность за техническое состояние остальных конструкций несет заказчик. Заказчик обеспечивает выполнение необходимых работ по вскрытию и заделке конструкций (облицовки) в необходимых местах, доступ к конструкциям, устройство и перемещение подмостей, другие вспомогательные работы.

Обследование строительных конструкций и инженерных систем следует производить с учетом данных проектной, исполнительной и эксплуатационной документации (предоставляет заказчик).

Предварительный технический осмотр здания производят до составления технического задания на проведение обследования для уточнения цели и задач работы, предварительного определения объемов и сроков производства работ, объема имеющейся проектной, исполнительной и эксплуатационной документации, условий доступа к обследуемым элементам здания.

Для отдельных случаев может быть достаточно проведения общего обследования здания. Если увеличение нагрузки на конструкции не предполагается, то при отсутствии значительных дефектов на этапе общего обследования по результатам оценки категории технического состояния (КТС) конструкций в отдельных случаях могут быть разработаны предложения по восстановлению конструкций без выполнения расчета. При этом может возникнуть необходимость дополнительного детального обследования отдельных элементов конструкций, например проведения физико-химических исследований поврежденного бетона для уточнения требуемых характеристик ремонтной системы.

Если предполагается увеличение нагрузки на конструкцию, или степень ее поврежденности достаточно велика (выявлена III и выше категория технического состояния), или, например, требуется определить допустимую нагрузку на конструкцию, то после общего обследования необходимо произвести детальное обследование здания с последующим расчетом конструкций.

На любом этапе обследования при обнаружении элементов или узлов их сопряжения, находящихся в предаварийном состоянии (V категория технического состояния), следует дать рекомендации по выполнению в срочном порядке противоаварийных мероприятий.

Общее обследование проводят с целью получения первичной экспертной оценки технического состояния конструкций, а также для установления необходимости проведения детального обследования. На

основе результатов общего обследования устанавливают цели, задачи и объемы детального обследования.

При общем обследовании определяют конструктивную схему здания, состояние стыков и узлов сопряжений каменных стен со смежными конструкциями, состояние участков опирания ферм, прогонов, балок и плит на каменную кладку, вид и состояние гидроизоляции, ее расположение по отношению к отмостке, состояние деформационных швов, утеплителя и защитных покрытий, отклонения фактических значений эксплуатационных параметров зданий и сооружений от нормативных. По внешним признакам выявляют и фиксируют видимые дефекты и повреждения, их количественные и качественные характеристики, производят контрольные обмеры, выполняют описания, зарисовки, фотографии дефектных участков, составляют схемы и ведомости дефектов и повреждений с фиксацией их мест и характера. Производят проверку характерных деформаций (прогибы, крены, выгибы, перекосы и т. д.), устанавливают наличие аварийных участков. Выполняют предварительный анализ причин появления дефектов и повреждений в конструкциях.

При проведении общего обследования конструкций с целью определения их соответствия проектной документации устанавливают:

- вид кладочных изделий, их размеры, наличие и форму пустот;
- толщину и качество заполнения вертикальных и горизонтальных растворных швов каменной кладки, прямолинейность и горизонтальность горизонтальных растворных швов, вид и качество перевязки кладочных изделий;
- наличие, расположение и вид армирования горизонтальных растворных швов каменной кладки;
- соответствие проектной документации узлов опирания сборных железобетонных или металлических конструкций на каменные столбы, пилястры, стены;

— соответствие борозд и ниш в каменной кладке стен нормативным требованиям.

При необходимости проводят выборочные вскрытия кладки и предварительную экспертную оценку прочности на сжатие кладочных материалов.

По результатам общего обследования конструкции можно считать пригодными для эксплуатации при условии, что:

— за истекший период эксплуатации конструкций после возведения, ремонта или последнего обследования не проявились признаки значительных дефектов и повреждений или деформаций;

— в течение длительного времени (не менее 25 лет) не изменялось функциональное назначение здания или его отдельных помещений на рассматриваемом участке. Фактические нагрузки и воздействия на конструкцию или условия ее эксплуатации, которые могли бы повлиять на несущую способность, не изменялись и такие изменения не предполагаются на период времени, установленный организацией, проводящей обследование;

— ожидаемая динамика изменения степени физического износа конструкций (с учетом их фактического состояния на момент обследования) и предполагаемый уровень их технического обслуживания в дальнейшем исключает недопустимое снижение несущей способности конструкций.

На основании результатов, полученных на этапе общего обследования, должны быть выполнены:

— общая оценка КТС конструкций здания, их пригодности к эксплуатации, в необходимых случаях с разработкой указаний (рекомендаций) по дальнейшим действиям;

— оценка необходимости проведения детального обследования с определением участков его проведения. Общая оценка КТС конструкций является первичной экспертной оценкой и производится по характерным признакам повреждений и дефектов.

Результаты общего обследования оформляют в виде отчета, акта или заключения (далее — отчет) организации, проводившей обследование. Состав отчета должен соответствовать техническому заданию и может быть уточнен с учетом целей и задач обследования, специфики конкретного здания.

Необходимость и объем детального обследования конструкций определяют с учетом требований СН 1.04.01 и СП 1.04.02.

В общем случае программа детального обследования конструкций включает:

- зондирование и вскрытие конструкций с целью их детального освидетельствования и отбора проб материалов для лабораторного анализа. Число точек зондирования принимают с учетом СП 1.04.02 и материалов общего обследования;

- окончательную схематизацию и классификацию дефектов и повреждений, их фотофиксацию, измерения и зарисовку вскрытий и узлов элементов конструкций;

- инструментальное определение параметров дефектов и повреждений с учетом положений СП 1.04.02;

- установление размеров конструкций, элементов и узлов, а также их перемещений и деформаций в соответствии с правилами ГОСТ 26433.0, ГОСТ 26433.2;

- определение фактических прочностных характеристик материалов основных несущих конструкций и их элементов;

- установление реальной расчетной схемы конструкции с учетом выявленных дефектов и повреждений, а также значений эксплуатационных нагрузок и воздействий;

- поверочный расчет конструкций с учетом влияния выявленных дефектов и повреждений;

- детальное исследование причин появления дефектов и повреждений в конструкциях;

— уточнение КТС конструкций при фактической степени их поврежденности и нагруженности;

— разработка рекомендаций и технических решений по усилению конструкций;

— составление технического отчета в соответствии СТБ ISO 13822.

В техническом отчете должна быть представлена следующая информация:

— общие данные, включающие цель работы, основные характеристики обследуемых конструкций, описание расположения здания в застройке, результаты архивных исследований, описание технологических процессов;

— данные о технической документации, ее полноте, качестве;

— сведения, характеризующие проектный и фактический режимы эксплуатации конструкций зданий, включающие данные по фактическим нагрузкам и воздействиям, характеру внутрипроизводственной среды, режиму эксплуатации;

— ведомости и схемы выявленных дефектов конструкций с их расположением и параметрами, необходимые фото- и видеоматериалы;

— результаты измерений параметров конструкций, неразрушающих методов контроля, других исследований и испытаний;

— результаты физико-механических испытаний образцов материалов, химических анализов материалов и среды;

— результаты анализа дефектов, а также причин их возникновения, оценку выполнения норм и правил технической эксплуатации здания;

— результаты проверки предельных состояний несущей способности и эксплуатационной пригодности конструктивных элементов;

— испытания элементов зданий нагружением (при необходимости);

— выводы о техническом состоянии конструкций и их пригодности к дальнейшей эксплуатации, необходимости восстановления или усиления конструкций;

— сведения, необходимые для заполнения эксплуатационно-технического паспорта в рамках объемов выполненного обследования (при необходимости);

— технические решения и рекомендации по методам восстановления, усиления или замены дефектных конструкций.

1.4.3. Оценка рисков, влияющих на состояние конструкций, элементов, систем и объекта, на стадии эксплуатации

На стадии эксплуатации здания рассматривают номенклатуру рисков в соответствии с ГОСТ ISO 15686-7. При этом уровень негативных последствий отказов устанавливаются для одного или нескольких отдельных видов негативных последствий или в совокупности для группы негативных последствий:

— нарушение требований безопасности (например, недостаточная несущая способность, недостаточно прочное закрепление несущих элементов или оборудования с возможностью их падения, нарушение требований пожарной безопасности);

— нарушение требований охраны здоровья (например, травматизм при ходьбе по дефектному полу, низкое качество воздуха, неудовлетворительные параметры микроклимата, недопустимый уровень шума);

— ухудшение эстетических характеристик (например, низкое качество поверхности);

— увеличение эксплуатационных затрат (например, сложное техническое обслуживание, необходимость частого ремонта).

В случаях, когда для собственника может оказаться важным минимизировать и другие виды рисков, которые для него могут быть неприемлемы, например снижение дохода владельца магазина при временном прекращении его функционирования на период ремонта, определение конкретного перечня видов последствий и их приоритетности

для конкретного объекта должно осуществляться совместно с собственником. При определении уровня негативных последствий отказов следует учитывать только те элементы и их дефекты, которые могут повлиять на величину ущерба для данного вида негативных последствий.

Вероятность возникновения неприемлемой ситуации оценивают пятью уровнями:

- 1-й уровень — очень низкая вероятность неприемлемой ситуации;
- 2-й уровень — низкая вероятность неприемлемой ситуации;
- 3-й уровень — умеренная вероятность неприемлемой ситуации;
- 4-й уровень — высокая вероятность неприемлемой ситуации;
- 5-й уровень — очень высокая вероятность неприемлемой ситуации.

Устанавливают степень риска (далее - СР) с идентификацией видов и уровней негативных последствий, которые использовались как основание для оценки риска:

- 1 — очень низкая;
- 2 — низкая;
- 3 — средняя;
- 4 — высокая;
- 5 — чрезвычайно высокая.

Низкая вероятность ущерба в сочетании с серьезными негативными последствиями (значительный ущерб) может приводить к такой же СР, как и высокая вероятность ущерба в сочетании с его незначительной величиной.

Пример — Техническое состояние архитектурных элементов на наружной стене отнесено ко II категории технического состояния, выявлены единичные значительные дефекты. В плане эстетики негативные последствия считаются собственником серьезными (значительный ущерб). Негативные последствия с экономической (технической) точки зрения считаются средними, а последствия в области безопасности зависят от местоположения дефектной зоны (возможность падения фрагментов и т. п.). Дальнейшее ухудшение технического состояния имеет очень высокую вероятность

возникновения неприемлемой ситуации. Риск может иметь высокую или среднюю степень в зависимости от вида негативных последствий, на основании которых производилась оценка.

Здания, сооружения, их отдельные участки или прилегающая территория должны быть признаны аварийно-опасными, если по результатам обследования несущих конструкций или других элементов (разрушение или обрушение которых может быть опасным для здоровья и жизни людей, сохранности материальных ценностей) выявлено следующее:

— не менее 20 % несущих конструкций, расположенных в рассматриваемой зоне, относятся к IV или V категории технического состояния и в данной зоне высокий риск возникновения аварийной ситуации и прогрессирующего обрушения. В этом случае эксплуатация здания запрещается;

— имеются отдельные конструкции, относящиеся к V категории технического состояния. В этом случае должна быть запрещена эксплуатация отдельного обособленного участка в зоне расположения аварийно-опасной конструкции, в пределах которого может произойти локальное обрушение, не приводящее к последующему прогрессирующему обрушению всего здания.

Если по результатам технических осмотров или обследования здания выявлено опасное состояние конструкций, то ответственный эксплуатант обязан принять оперативные меры по снижению рисков. Решение о признании здания аварийно-опасным и о запрете его эксплуатации принимает собственник (владелец) здания на основе анализа, произведенного аттестованным специалистом по обследованию зданий в конкретной ситуации с учетом конструктивного решения здания, вида, степени ответственности и месторасположения аварийно-опасной конструкции в объеме здания, уровня негативных последствий отказов и т. д. При этом аттестованный специалист по обследованию зданий (аттестованная организация) обязан(-а) немедленно проинформировать о сложившейся

ситуации, в том числе в письменном виде, собственника объекта, эксплуатирующую организацию, местные органы исполнительной власти.

К аварийно - опасным также относят здания, в которых имеется неисправное оборудование, представляющее опасность для здоровья или жизни людей, сохранности их имущества. Эксплуатация таких зданий разрешается только после устранения нарушений.

Если здание признано в установленном порядке аварийно-опасным и имеется высокий риск разрушения или имел место факт частичного разрушения, т. е. если имеется опасность для людей и ценностей, находящихся внутри или вблизи здания, в том числе из-за взрывчатых веществ, дыма, и паров, образующихся при взрыве, утечке токсичных испарений, газов или материалов, или из-за работы с неисправным оборудованием, то люди обязаны немедленно покинуть здание. Должны быть вывешены уведомления «Здание аварийно-опасно. Вход запрещен». Опасная территория должна быть ограждена. Опасные участки зданий или территории типа открытых скважин шахт, подвальных помещений, котлованов и т. д. должны быть ограждены способом, исключающим возможность проникновения за ограждения.

Здание или помещение могут быть также признаны несоответствующими существующим требованиям и непригодными к эксплуатации в следующих случаях:

— размещение здания или помещения на генеральном плане или в объеме здания не удовлетворяет требованиям ТНПА;

— планировочное решение помещений не удовлетворяет требованиям ТНПА, если несоответствия планировочного решения не подлежат устранению;

— инженерное обеспечение здания или помещения не соответствует требованиям ТНПА и не может быть заменено.

1.4.4. Оценка износа объектов недвижимости

Износ - процесс ухудшения показателей эксплуатационных качеств здания или его отдельных элементов во времени с учетом изменяющихся требований к ним.

Физический износ - ухудшение технических и связанных с ними других показателей эксплуатационных качеств здания, его отдельных элементов.

Моральный износ - несоответствие современным требованиям основных параметров здания, определяющих условия проживания или производства, объем и качество предоставленных услуг.

Основными параметрами, определяющими физический износ зданий, являются:

— соответствие архитектурно-планировочного решения требованиям действующих ТНПА;

— соответствие степени инженерного обеспечения требованиям ТНПА;

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов или систем в общей восстановительной стоимости здания, %, следует принимать по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденным в установленном порядке, а конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей, — по их сметной стоимости.

Физический износ конструкций, элементов, систем или их участков следует оценивать путем сопоставления признаков физического износа, выявленного путем визуального и инструментального обследования, с их значениями, приведенными в соответствующих таблицах ТКП 45-1.04-119-2008.

Если конструкция, элемент, система или участок имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то износ следует принимать равным верхней границе интервала.

Если выявлен только один из признаков износа, то износ следует принимать равным нижней границе интервала.

Если в таблице интервалу значений износа соответствует только один признак, то физический износ следует принимать по интерполяции в зависимости от размеров или характера имеющихся повреждений.

Физический износ конструкции, элемента или системы, имеющих различную степень повреждения отдельных участков, Φ_k , %, определяют по формуле (1)

$$\Phi_k = \sum_{i=1}^n \Phi_i \cdot \frac{P_i}{P_k}, \quad (1)$$

где Φ_i — физический износ участка конструкции, элемента или системы, определенный по таблицам настоящего технического кодекса, %;

P_i — размер (площадь или длина) поврежденного участка, м² или м;

P_k — размер всей конструкции, м² или м;

n — число поврежденных участков.

Физический износ здания или сооружения Φ_z , %, определяют по формуле (2)

$$\Phi_z = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} l_i, \quad (2)$$

где Φ_{ki} — физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;

l_i — коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания (сооружения);

n — число отдельных конструкций, элементов или систем в здании (сооружении).

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов или систем в общей восстановительной стоимости здания принимают по

укрупненным показателям восстановительной стоимости зданий, а конструкций, элементов или систем, не имеющих утвержденных показателей, — по их сметной стоимости.

Усредненные доли восстановительной стоимости укрупненных конструктивных элементов зданий приведены в приложении В.

Численные значения физического износа следует округлять: для отдельных участков конструкций, элементов и систем — до 10 %; для конструкций, элементов и систем — до 5 %; для здания (сооружения) в целом — до 1 %.

Для слоистых конструкций — стен и покрытий — применяют систему двойной оценки физического износа: по техническому состоянию и по сроку службы конструкции. За окончательную оценку износа принимают большее значение.

Физический износ слоистой конструкции по сроку службы Φ_c , %, определяют по формуле (3)

$$\Phi_c = \sum_{i=1}^n \Phi_i K_i, \quad (3)$$

где Φ_i — физический износ материала слоя, определяемый по рисункам Б.1 и Б.2 (приложение Б, ТКП 45-1.04-119-2008) в зависимости от срока эксплуатации данной конструкции, %;

K_i — коэффициент, определяемый как отношение стоимости материала слоя к стоимости всей конструкции;

n — число слоев.

Физический износ на момент его оценки выражается отношением стоимости объективно необходимых ремонтных работ, устраняющих повреждения элементов или здания в целом, к восстановительной стоимости.

Физический износ оценивают в зависимости от определяемых общим или детальным обследованием признаков износа, ориентировочно

характеризующих степень снижения (в процентах) ПЭК в соответствии с ТКП 45-1.04-119.

Физический износ укрупненного элемента здания (стены, перекрытия и т. д.), имеющего различную степень физического износа (далее – СФИ) отдельных участков, определяют с учетом объема данных участков в общем объеме элемента.

Физический износ здания в целом определяют суммированием СФИ его отдельных элементов, соответствующих по удельному весу их стоимости в общей восстановительной стоимости здания.

КТС (индивидуальный или усредненный показатель) элементов здания при технической инвентаризации в зависимости от СФИ (или наоборот) следует определять по таблице 13.1. Промежуточные значения параметров определяют линейной интерполяцией.

Таблица 1.4.4.1 Зависимость СФИ и КТС.

СФИ, %	Показатель КТС (П, УП)
10	1
30	2
50	3
70	4
90	5

Моральный износ здания на момент его оценки выражается отношением стоимости экономически целесообразных работ по реконструкции (модернизации) здания или его отдельных элементов к восстановительной стоимости.

Физический износ внутренних систем инженерного оборудования зданий в целом должен определяться на основании оценки технического состояния элементов, составляющих эти системы. Если в процессе эксплуатации некоторые элементы были заменены новыми, физический износ системы следует уточнить расчетным путем на основании сроков эксплуатации отдельных элементов.

Физический износ системы должен определяться как сумма значений средневзвешенного физического износа элементов. Графики для ориентировочного определения физического износа систем инженерного оборудования приведены в ТКП 45-1.04-119. За окончательную оценку принимают большее значение.

При оценке физического износа конструкций, элементов и инженерных систем, не указанных в в ТКП 45-1.04-119, следует пользоваться данными наиболее близких аналогов, приведенных в настоящем техническом кодексе.

Понятие и виды износа объектов, конструкций, элементов, систем. Порядок и методы определения степени физического износа конструкций, элементов и инженерных систем здания. Определение категории технического состояния конструкций, элементов и объекта в целом в зависимости от степени физического износа.

РАЗДЕЛ 2. Краткие материалы практических занятий по дисциплине
«Экспертиза и инспектирование недвижимости».

Практические занятия закрепляют знания полученные в теоретической части курса. Также на практических занятиях можно углубленно рассмотреть практические вопросы и документы в рамках рассматриваемых тем.

Перечень тем практических занятий представлен ниже.

Практическое занятие №1. Жизненный цикл объекта недвижимости и особенности его различных стадий

Практическое занятие №2. Ведение в дисциплину «Экспертиза и инспектирование недвижимости»

Практическое занятие №3. Основы административных процедур в Республике Беларусь.

Практическое занятие №4. Государственная экологическая экспертиза

Практическое занятие №5. Экспертиза энергетической эффективности

Практическое занятие №6. Экспертиза промышленной безопасности

Практическое занятие №7. Санитарно-гигиеническая экспертиза

Практическое занятие №8. Экспертиза проектной документации

Практическое занятие №9. Экспертиза перепланировки и переустройства жилых и нежилых помещений

Практическое занятие №10. Экспертное сопровождение разработки проектной документации

Практическое занятие №11. Судебная экспертиза

Практическое занятие №12. Экспертиза инвестиционного проекта

Практическое занятие №13. Экспертиза достоверности оценки объектов недвижимости

Практическое занятие №14. Оценка соответствия техническим требованиям различных объектов

Практическое занятие №15. Контроль и надзор в области строительной деятельности

Практическое занятие №16. Обследование объектов недвижимости

Практическое занятие №17. Оценка рисков, влияющих на состояние конструкций, элементов, систем и объекта, на стадии эксплуатации

Практическое занятие №18. Оценка износа объектов недвижимости.

Также согласно учебному плану изучения дисциплины предусмотрена разработка курсового проекта.

Подготовка курсового проекта связана с углублением изучения теории, приведением в систему ранее приобретенных знаний и пополнением их в процессе практического решения поставленной проблемы. Работа над курсовым проектом позволяет развить навыки исследования, экспериментирования и самостоятельного изучения научной и другой литературы по проблеме (теме).

Тема курсового проекта выбирается студентом совместно с преподавателем из предложенного списка с учётом наличия исходных данных по объекту недвижимости. На основании выбранной темы разрабатывается индивидуальное задание для каждого студента. В задании приводятся перечень основных теоретических и практических вопросов, которые необходимо решить по результатам выполнения проекта.

Курсовой проект выполняется в соответствии с СТБ БНТУ методическими указаниями кафедры. Разработка курсового проекта ведется согласно задания и графика на курсовое проектирование.

Общие положения.

Целью курсового проекта по дисциплине «Экспертиза и инспектирование недвижимости» является проверка полученных теоретических знаний и их закрепление при исследовании различных аспектов и особенностей различных видов экспертизы объектов недвижимости.

Подготовка курсового проекта связана с углублением изучения теории, приведением в систему ранее приобретенных знаний и пополнением их в процессе практического решения поставленной проблемы. Работа над курсовым проектом позволяет развить навыки исследования,

экспериментирования и самостоятельного изучения научной и другой литературы по проблеме (теме).

Задачами курсового проекта являются:

- сбор и анализ исходных данных, касающихся выбранной студентом темы;
- обоснования актуальности исследования, определение его цели и задач;
- определение и построение в определенной последовательности этапов практического решения аспектов проблемы по выбранной теме курсового проекта;
- на базе полученных знаний, навыков и умений, обоснование полученных результатов по выбранной теме курсового проекта.

Данные цель и задачи курсового проекта, позволяют студенту получить навыки решения исследуемой проблемы, умения анализировать необходимые литературные источники, и проявить творческую самостоятельности в исследовании. Кроме того, данный курсовой проект аккумулирует знания по основным дисциплинам, таким как: «Архитектура», «Строительная механика», «Инженерная геология», «Инженерная геодезия», «Соппротивление материалов», «Строительное материаловедение», «Оценка объектов недвижимости», «Технология строительного производства», «Основания и фундаменты, механика грунтов», «Железобетонные и каменные конструкции», «Конструкции из дерева и пластмасс», «Оценка бизнеса», «Экономика строительства», «Экономика недвижимости», «Основы управления недвижимостью», «Организация и управление в строительстве». Эти знания помогут сделать данный проект более полным. Также данный курсовой проект помогает проработать порядок разработки раздела «Техническая экспертиза», который входит в состав дипломного проекта по специальности.

Выбор темы курсового проекта.

Тема курсового проекта выбирается студентом совместно с преподавателем из предложенного списка с учётом наличия исходных данных по объекту недвижимости. На основании выбранной темы разрабатывается индивидуальное задание для каждого студента. В задании приводятся перечень основных теоретических и практических вопросов, которые необходимо решить по результатам выполнения проекта.

Примерный перечень тем курсового проекта.

1. Экспертиза технического состояния объекта на примере: жилых зданий, административных зданий, производственных и промышленных зданий, торговых зданий, многофункциональных зданий.

2. Правовая экспертиза объекта недвижимости на примере: жилых зданий, административных зданий, производственных и промышленных зданий, торговых зданий, многофункциональных зданий.

3. Экспертиза технических решений по реконструкции (капитальному ремонту, модернизации, реставрации) объекта недвижимости на примере: жилых зданий, административных зданий, производственных и промышленных зданий, торговых зданий, многофункциональных зданий.

4. Эксплуатационная экспертиза объекта недвижимости на примере: жилых зданий, административных зданий, производственных и промышленных зданий, торговых зданий, многофункциональных зданий.

5. Экологическая экспертиза объекта недвижимости на примере: жилых зданий, административных зданий, производственных и промышленных зданий, торговых зданий, многофункциональных зданий.

Состав курсового проекта.

Содержание курсового проекта формируется согласно выбранной темы и задания по ней. В состав курсового проекта обязательно входят теоретическая, практическая и графическая части. Необходимо соблюдать обязательный перечень основных элементов пояснительной записки и графической части.

Состав пояснительной записки:

1. Титульный лист (приложение 1).
2. Задание на курсовой проект (приложение 2).
3. Содержание.
4. Введение.
5. Основная часть.
 - 5.1. Теоретическая часть.
 - 5.2. Практическая часть.
6. Заключение.
7. Список литературы (приложение 3).

Титульный лист оформляется согласно приведенного в приложении 1 образца.

Задание на курсовой проект выдается студенту в виде заверенного заведующим кафедрой двухстороннего бланка. Студент должен ознакомиться с содержанием задания и заверить его получение своей подписью. Задание содержит, в том числе график работы над курсовым проектом и сроки сдачи законченного курсового проекта. Пример оформления задания представлен в приложении 2.

Содержание включает в себя заголовки всех ее частей, разделов, подразделов, пунктов до 3 уровня заголовков, приложений и т.п., с указанием номеров страниц.

Введение включает в себя суть проекта. В нем ставятся задачи и определяется цель курсового проекта, объясняется актуальность темы, которая будет освещена студентом, и причину ее выбора, предмет и методы исследования. Размер введения составляет от 1 до 2 страниц.

Основная часть курсового проекта включает теоретическую и практическую составляющие.

В теоретической части приводится анализ основ и существующей практики выполнения экспертизы объекта согласно выбранной теме. При описании общей теории и методики выполнения экспертизы необходимо

руководствоваться существующей актуальной нормативной документацией, а также другими источниками теоретических знаний с обязательными ссылками на них по тексту. Ссылки в тексте пояснительной записки записываются в возрастающем порядке. В списке использованной литературы позиции располагают и нумеруют в той последовательности, в которой расположены и пронумерованы ссылки в тексте пояснительной записки. Без ссылок в тексте пояснительной записки разрешается использовать сведения, полученные на учебных занятиях. Примерный объем теоретической части 15-20 страниц.

Практическая часть включает непосредственное проведение выбранного, согласно темы курсового проекта, вида экспертизы на примере конкретного объекта недвижимости. Помимо проведения самой экспертизы и описания хода ее выполнения обязательно формирование и оформление ее результатов. Например, при проведении экспертизы технического состояния, обязательно определение физического износа, категории технического состояния всех обследуемых элементов объекта, а также формулирование рекомендаций и составление ведомости объемов выполненных работ. Примерный объем практической части 15-20 страниц.

В заключении необходимо перечислить основные результаты, характеризующие степень достижения целей курсового проекта и подытожить его содержание. Результаты следует излагать в форме констатации фактов, используя слова: «изучены», «исследованы», «сформулированы», «показано», «разработана», «предложена», «подготовлены» и т. п. Текст перечислений должен быть кратким, ясным и содержать конкретные данные. Содержание заключения является основой для доклада обучающегося на защите курсового проекта. Объем заключения не должен превышать 2-3 страниц.

В графической части приводятся основные чертежи объекта, дающие представления о самом объекте, а также его особенностях и состоянии,

определяемых по результатам проведенной экспертизы. Примерный состав: фасады; ситуационный план; планы этажей, подвала, чердака, кровли, расположения конструкций; продольный и поперечный разрезы; узлы, детали, спецификации, экспликации и таблицы технико-экономических показателей, визуализации, технические требования. При этом если целью экспертизы является разработка проекта изменения объекта на чертежах необходимо разместить первоначальный вид (на момент выполнения обследования, например), а также чертежи проекта согласных выполненных в рамках изменения объекта работ (реконструкция, капитальный ремонт, модернизация). Минимальный объем графической части 3 листа.

Содержание как графической, так и основной частей курсового проекта уточняется согласно выбранной темы и исходных данных по объекту с руководителем курсового проекта.

Порядок оформления курсового проекта.

Курсовой проект выполняется с соответствии с методическими указаниями кафедры [1].

Разработка курсового проекта ведется согласно задания и графика на курсовое проектирование.

Курсовой проект должен отвечать следующим требованиям:

- четкость и логическая последовательность изложения материала;
- убедительность аргументации;
- краткость и четкость толкования; формулировок, исключающая возможность неоднозначного толкования;
- конкретность изложения результатов работы.

Терминология и определения, используемые в курсовом проекте, должны быть едиными и соответствовать установленным стандартам, а при их отсутствии – общепринятым в научно-технической литературе.

Единицы измерения следует приводить в единицах международной системы (СИ).

Графическая часть курсового проекта выполняется на листах А1 (594x841 мм) с последующей распечаткой на листах формата А3. Допускается помимо альбомной и книжная ориентация листа. Архитектурно-строительные чертежи оформляются по требованиям, предъявляемым к документации строительного проекта, средствами систем автоматизированного проектирования (САПР), в т.ч. с применением технологии информационного моделирования (ВМ-технологии), на выбор. При осуществлении чертежных работ с помощью графических устройств вывода ПЭВМ допускается выполнение чертежей, схем и плакатов в цвете.

Законченный курсовой проект должен быть сшит (сброшюрован), подписан автором с указанием даты. По завершению студентом работы над курсовым проектом, руководитель подписывает проект с указанием «К защите допущен». После допуска студент защищает свой курсовой проект комиссии в составе двух преподавателей, назначенных согласно указаниям кафедры.

Порядок разработки курсового проекта по теме «Экспертиза технического состояния объекта на примере *«Наименование объекта»*».

Теоретическая часть

Теоретическая часть включает в себя общетеоретические данные о порядке проведения обследования объекта. Общие данные о целях, случаях проведения обследования объектов, а также об уполномоченных для этого лицах приводятся в соответствии с разделом 12 СН 1.04.01-2020.

Также необходимо рассмотреть порядок проведения и виды обследования объектов, элементов и конструкций. Детально нужно указать порядок определения категории технического состояния (КТС) и коэффициента снижения несущей способности конструкции, а также их взаимосвязь.

В рамках теоретической части приводят общие данные о порядке оценки технического состояния конструкций и инженерных систем. При этом особое внимание уделяют методике определения КТС в зависимости от степени ответственности элемента или его участка, класса и типа дефектов, степени распространения (количеству) дефектов в элементе или на рассматриваемом участке элемента.

В раздел необходимо включить основные теоретические требования по оценке износа зданий и их элементов согласно раздела 13 СН 1.04.01-2020. При этом подробно следует рассмотреть методику определения физического износа согласно ТКП 45-1.04-119 и его взаимосвязь с КТС.

В теоретической должны быть указаны теоретические основы оценки физического износа конструкций, элементов и инженерных систем с указанием основных формул, методик оценки и правил округления полученных численных результатов.

Отдельно рассматриваются особенности и порядок оценки морального износа объекта.

В рамках рассмотрения теоретических вопросов обследования приводятся данные о содержании, порядке составления и утверждения отчета об обследовании объекта. Также приводятся основные положения о порядке оформления таблиц технических характеристик и карточек учета технического состояния здания.

Практическая часть

В практической части на примере конкретного объекта рассматривается процесс обследования объекта. Базой для выполнения

данной части проекта могут являться данные отчета об обследовании, смета выполненных на объекте работ, дефектные акты и т.д.

В первой части помимо описания основных этапов обследования, его исполнителей и инструментов, необходимо подробно указать основные цели обследования и особые пожелания заказчика, которое в последующем будут учтены при составлении ведомости объемов работ.

Далее необходимо рассмотреть каждый вид конструкций и элементов объекта и описать их основные дефекты. Перечень конструкций и элементов зависит от типа конструктивной системы объекта. В общем виде это может следующий перечень.

1. Фундаменты.
2. Стены (наружные и внутренние, в том числе подвала или цоколя).
3. Колонны.
4. Перегородки.
5. Перекрытия и покрытия.
6. Лестницы.
7. Лоджии, балконы.
8. Козырьки.
9. Кровля (в том числе стропильная система).
10. Полы (отдельно по каждому типу пола).
11. Окна (в том числе витражи).
12. Двери (внутренние и наружные).
13. Внутренняя отделка (стены и потолки).
14. Наружная отделка.
15. Входы и крыльца.
16. Отмостка.

По каждому элементу и конструкции описываются дефекты, определяется степень физического износа и категория технического состояния согласно ТКП 45-1.04-119.

Например, для отмостки перечень дефектов может выглядеть следующим образом. Отмостка по периметру здания выполнена бетонная, частично с тонким слоем асфальтового покрытия по существующему бетону. При обследовании отмостки выявлены массовые значительные и критические дефекты: морозное выветривание поверхности бетона, разрушение материала отмостки и растрескивание, трещина вдоль наружной стены, биологическое поражение поверхности бетона, участки разрушения отмостки, на отдельных участках отмостка отсутствует.

Возможно оформление результатов обследования элемента или конструкции в виде таблицы.

Если у студента отсутствуют данные отчета об обследовании объекта, необходимо смоделировать состояние каждого элемента и конструкции опираясь на предполагаемый перечень работ по объекту. Перечень работ, можно взять из сметной документации или назначить самостоятельно, с учетом вида строительства и минимального объема, задаваемого руководителем курсового проекта. В отдельных случаях для достижения необходимого количества работ возможно расширение перечня дефектов описанных в отчете об обследовании.

В результате моделирования подбирается согласно ТКП 45-1.04-119 перечень дефектов, которые соответствуют предполагаемому состоянию конструкции или элемента объекта и влекут за собой выполнение соответствующего вида работ в рамках указанного вида строительства.

Определение степени физического износа и категории технического состояния производится согласно основных нормативных документах и оформляется в сводную таблицу.

Отдельным пунктом приводятся рекомендации по устранению дефектов конструкций и элементов объекта, а также рекомендации по реализации пожеланий заказчика и новых требований ТНПА. Например, устройство безбарьерной среды реализуется согласно требованиям СН 3.02.12-2020 и при капитальном ремонте административного здания требует

устройство пандусов, а также ограждений крылец с двойными поручнями на высоте 0,7 и 0,9 м, которые выступают за край ступеней и колеи на 0,3 м.

Результатом практической части курсового проекта является составление ведомости объемов выполненных работ, с указанием в ней не менее 80 работ. Для каждой работы подбирается расценка согласно сборников нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении и рассчитывается объем работ.

Помимо подробного перечня выполняемых работ в ведомость включаются следующие виды прочих и специальных работ, величина которых определяется в процентах от общей трудоемкости выполняемых на объекте строительно-монтажных работ (табл. 2.1).

Таблица 2.1 – Перечень работ, включаемых в ведомость объемов работ в процентном отношении.

№ п/п	Наименование работ	Процентное соотношений от СМР, %
1	2	3
1	Подготовительные работы	10-15
2	Прочие работы	6-10
3	Благоустройство и озеленение	20-25
4.	Санитарно-технические работы в том числе:	2-4
4.1.	санитарно-технические черновые (от п. 4)	70
4.2.	санитарно-технические чистовые (от п. 4)	30
5.	Электромонтажные работы в том числе:	2-4
5.1	электромонтажные черновые (от п. 5)	70
5.2	электромонтажные чистовые (от п. 5)	30

Защита курсового проекта

Оформленный в соответствии с настоящими методическими указаниями курсовой проект подписывается на титульном листе перед указанной фамилией исполнителя и представляется комиссии для защиты.

Защищенные курсовые проекты в установленном порядке сдаются на кафедру на хранение.

РАЗДЕЛ 3. Контроль знаний.

В рамках контроля знаний по дисциплине и в соответствии с программой дисциплины проводится экзамен.

Перечень экзаменационных вопросов по дисциплине «Экспертиза и инспектирование недвижимости»

1. Определения экспертизы и инспектирования. Классификация и основные участники экспертиз.
2. Основные виды и участники экспертиз на различных стадиях жизненного цикла объекта недвижимости.
3. Процесс инспектирования на различных стадиях жизненного цикла объекта недвижимости.
4. Жизненный цикл объектов недвижимости.
5. Инвестиционный цикл строительной продукции.
6. Основные этапы предынвестиционной стадии.
7. Особенности предпроектной документации для различных видов объектов.
8. Понятие и виды административных процедур в Республике Беларусь и особенности их реализации по принципу «одно окно».
9. Определение и состав проекта застройки.
10. Предпроектная документация проекта застройки.
11. Разрешительная документация проекта застройки.
12. Понятие, состав и основные принципы государственной экологической экспертизы.
13. Объекты, субъекты и порядок регулирования государственной экологической экспертизы.
14. Порядок проведения государственной экологической экспертизы, заключение по ее результатам.
15. Цели и порядок проведения стратегической экологической оценки.
16. Процедура проведения стратегической экологической оценки, содержание экологического доклада.

17. Цели и основные этапы оценки воздействия на окружающую среду.
18. Содержание программы и отчета оценки воздействия на окружающую среду. Особенности оценки воздействия на окружающую среду при трансграничном воздействии объекта оценки.
19. Основные требования к специалистам в области государственной экологической экспертизы, стратегической экологической оценки и оценки воздействия на окружающую среду.
20. Общественная экологическая экспертиза: порядок проведения и оформления результатов.
21. Общественное обсуждение результатов экологической экспертизы: порядок организации и оформления результатов.
22. Принципы, способы и органы государственного регулирования энергосбережения в Республике Беларусь.
23. Энергетическое обследование объектов.
24. Цели и задачи государственной экспертизы энергетической эффективности. Субъекты и объекты экспертизы.
25. Порядок проведения государственной экспертизы энергетической эффективности.
26. Согласование предпроектных решений в области энергоэффективности.
27. Подготовка экспертов в области государственной экспертизы энергетической эффективности.
28. Энергоэффективность многоквартирных жилых домов и способы ее повышения.
29. Промышленная безопасность и классификация опасных объектов. Объекты экспертизы промышленной безопасности.
30. Порядок проведения экспертизы промышленной безопасности для различных категорий объектов.
31. Аттестация экспертов в области экспертизы промышленной безопасности.

32. Понятие, объекты и субъекты санитарно-гигиенической экспертизы.
33. Порядок проведения и особенности заключения санитарно-гигиенической экспертизы.
34. Виды документации подлежащей государственной экспертизе проектной документации.
35. Органы государственной экспертизы проектной документации и сферы их ответственности.
36. Порядок проведения государственной экспертизы проектной документации.
37. Порядок оформления результатов государственной экспертизы проектной документации.
38. Порядок предоставления документации для проведения государственной экспертизы проектной документации. Объекты, не подлежащие обязательной экспертизе проектной документации. Объекты, для которых экспертиза проектной документации не проводится.
39. Объекты перепланировки и переустройства жилых и нежилых помещений. Порядок согласования перепланировки и переустройства жилых и нежилых помещений.
40. Порядок экспертизы перепланировки и переустройства жилых и нежилых помещений.
41. Сдача выполненных работ по перепланировке и переустройству жилых и нежилых помещений. Самовольные работы по перепланировке и переустройству жилых и нежилых помещений.
42. Понятие судебной экспертизы и судебно-экспертной деятельности и особенности их проведения.
43. Объекты и субъекты судебной экспертизы, порядок ее проведения.
44. Порядок и требования аттестации экспертов судебной экспертизы.
45. Виды судебной экспертизы и их особенности.
46. Предмет, объекты и задачи судебной строительно-технической экспертизы.

47. Предмет, объекты и задачи судебной экономической экспертизы.
48. Предмет, объекты и задачи независимой технической инспекции.
49. Основные виды и порядок оказания платных судебных экспертиз.
50. Обучение и аттестация в области судебных экспертиз.
51. Понятие инвестиционного проекта, порядок разработки и утверждения его бизнес-плана.
52. Локальная экспертиза инвестиционного проекта.
53. Государственная комплексная экспертиза инвестиционного проекта.
54. Независимая экспертиза бизнес-плана инвестиционного проекта.
55. Виды оценок различных объектов недвижимости и экспертизы достоверности их оценки. Субъекты экспертизы достоверности оценки и основные требования к исполнителям.
56. Экспертиза достоверности независимой оценки и ее особенности для объектов недвижимости.
57. Экспертиза достоверности внутренней оценки и ее особенности для объектов недвижимости государственной формы собственности.
58. Оценка соответствия техническим требованиям: основные понятия, нормативная база, формы, цели и принципы оценки.
59. Обязательное подтверждение соответствия различных объектов и его формы.
60. Сертификация продукции: порядок, схемы, периодическая оценка продукции.
61. Сертификация выполнения работ и оказания услуг: порядок, схемы, периодическая оценка выполнения работ и оказания услуг.
62. Сертификация компетентности персонала: порядок, схемы, периодическая оценка компетентности персонала.
63. Особенности основных стадий сертификации систем управления(менеджмента).
64. Периодическая оценка сертифицированной системы управления(менеджмента).

65. Порядок декларирования соответствия в строительстве, особенности регистрации деклараций.

66. Контроль и надзор в области строительной деятельности: виды надзора, субъекты и объекты надзора.

67. Контроль и надзор в области строительной деятельности: технический надзор.

68. Контроль и надзор в области строительной деятельности: авторский надзор.

69. Контроль и надзор в области строительной деятельности: государственный строительный надзор.

70. Порядок контроля процесса строительства со стороны подрядной организации.

71. Определение и основные задачи обследования объектов, порядок проведения.

72. Особенности различных этапов обследования и оформление его результатов.

73. Дефекты, степени повреждения, категории технического состояния конструкций, элементов и объекта и определение из степени по результатам обследования.

74. Учет рисков на стадии эксплуатации их влияние на состояние объектов.

75. Порядок определения физического износа и категории технического состояния конструкций, элементов и объекта в целом.

Тематика рефератов по дисциплине «Экспертиза и инспектирование
недвижимости».

1. Особенности расчета продолжительности жизненного цикла различного вида объектов недвижимости.

2. Основные участники различных видов экспертизы объекта недвижимости и их функции.

3. Основные участники различных видов инспектирования объектов недвижимости и их функции.

4. Особенности правового регулирования экспертизы на различных стадиях жизненного цикла различных видов объектов недвижимости в Республике Беларусь.

5. Особенности инспектирования на различных стадиях жизненного цикла различных видов объектов недвижимости.

6. Особенности реализации различных видов административных процедур по принципу «одно окно».

Особенности разрешительной документации инвестиционного проекта в строительстве и порядок ее получения (для различных видов объектов недвижимости).

7. Особенности проведения государственной экологической экспертизы в Республике Беларусь.

8. Общественная экологическая экспертиза: порядок проведения и оформления результатов.

9. Общественное обсуждение результатов экологической экспертизы: порядок организации и оформления результатов.

10. Энергоэффективность многоквартирных жилых домов и способы ее повышения на примере конкретного объекта недвижимости.

11. Особенности порядка проведения экспертизы промышленной безопасности для различных категорий и видов объектов недвижимости.

12. Особенности проведения санитарно-гигиенической экспертизы в Республике Беларусь.

13. Особенности проведения экспертизы проектной документации в Республике Беларусь

14. Экспертиза перепланировки и переустройства жилых и нежилых помещений на примере различных видов объектов недвижимости.

15. Особенности процедуры экспертного сопровождения объектов недвижимости в Республике Беларусь

16. Судебная экспертиза и судебно-экспертная деятельность в Республике Беларусь.

17. Особенности проведения строительно-технической экспертизы в Республике Беларусь.

18. Особенности независимой экспертизы бизнес-плана инвестиционного проекта в Республике Беларусь.

19. Экспертиза достоверности и ее особенности для различных объектов недвижимости и видов оценки.

20. Обязательное подтверждение соответствия различных объектов в строительстве в Республике Беларусь.

21. Особенности сертификации соответствия различных объектов в строительстве в Республике Беларусь.

22. Декларирование соответствия в строительстве в Республике Беларусь.

23. Контроль и надзор в области строительной деятельности на различных стадиях жизненного цикла объектов недвижимости (для различных видов объектов).

24. Особенности обследования объектов в Республике Беларусь (для различных типов объектов на конкретных примерах).

25. Особенности определения и оценки рисков на стадии эксплуатации объекта (для различных типов объектов на конкретных примерах).

26. Особенности определения и оценки различных видов износа (для различных типов объектов на конкретных примерах).

РАЗДЕЛ 4. Вспомогательный раздел.

Список литературы по дисциплине «Экспертиза и инспектирование недвижимости»

Основная литература

1. Трифонов Н.Ю. Комплексная оценка недвижимости/ Н.Ю. Трифонов. - Минск: Вышэйшая школа, 2022. – 238с.

2. Игнаткович, Г. Н. Нормативно-правовые акты по судебной экспертизе: учебно-методическое пособие / Г. Н. Игнаткович, В. В. Павлова, В. Л. Шабека; Белорусский национальный технический университет, Кафедра «Транспортные системы и технологии». – Минск: БНТУ, 2019. – 281 с. – Режим доступа : <https://rep.bntu.by/handle/data/50580>.

Дополнительная литература

1. Диагностика технического состояния зданий и сооружений: методические рекомендации к практическим занятиям для студентов специальности 1-70 02 01 "Промышленное и гражданское строительство" дневной и заочной форм обучения / Межгосударственное образовательное учреждение высшего образования "Белорусско-Российский университет", Кафедра "Промышленное и гражданское строительство"; [сост. Ю. Г. Москалькова]. – Могилев: Белорусско-Российский университет, 2021. – 47 с. (1 экз.)

2. Диагностика технического состояния зданий и сооружений: методические рекомендации к курсовому проектированию для студентов специальности 1-70 02 01 "Промышленное и гражданское строительство" очной и заочной форм обучения / Межгосударственное образовательное учреждение высшего образования "Белорусско-Российский университет", Кафедра "Промышленное и гражданское строительство"; [сост. Ю. Г. Москалькова]. – Могилев: Белорусско-Российский университет, 2021. – 39 с. (1 экз.)

3. Орехова, Е. П. Судебная экспертиза: практикум для студентов учреждений высшего образования, осваивающих образовательную программу 1-й ступени высшего образования по специальности 1-26 01 02 Государственное управление и право / Е. П. Орехова; Академия управления при Президенте Республики Беларусь. – Минск: Академия управления при Президенте Республики Беларусь, 2020. – 105 с. (1 экз.)

4. Игнаткович, Г. Н. Нормативно-правовые акты по судебной экспертизе: учебно-методическое пособие / Г. Н. Игнаткович, В. В. Павлова, В. Л. Шабека; Белорусский национальный технический университет, Кафедра "Транспортные системы и технологии". – Минск: БНТУ, 2019. – 281 с. – Режим доступа : <https://rep.bntu.by/handle/data/50580>. (11 экз.)

5. Обследование технического состояния зданий и сооружений: учебное пособие для студентов высших учебных заведений, обучающихся по направлению подготовки 08.03.01 "Строительство" по профилю подготовки "Городское строительство" / М. В. Яковлева [и др.]. – Москва: ИНФРА-М: Форум, 2018. – 157 с. (2 экз.), 2015 (2 экз.)

6. Калинин, В. М. Обследование и испытание конструкций зданий и сооружений: учебник для студентов средних специальных учебных заведений, обучающихся по специальности 08.02.01 "Строительство и эксплуатация зданий и сооружений" / В. М. Калинин, С. Д. Сокова, А. Н. Топилин. – Москва: ИНФРА-М, 2017. – 336 с. (2 экз.), 2016 (1 экз.), 2012 (1 экз.), 2011 (1 экз.)

7. Калинин, В.М. Оценка технического состояния зданий: учебник для студентов средних специальных учебных заведений, обучающихся по специальности 08.02.01 "Строительство и эксплуатация зданий и сооружений" / В. М. Калинин, С. Д. Сокова. – Москва: ИНФРА-М, 2016. – 266 с. (1 экз.)

8. Чернов, А. В. Экологическое право, экспертиза и аудит: методические указания к практическим и лабораторным занятиям и по выполнению индивидуальных заданий для студентов специальности 1-33 01

06 "Экология сельского хозяйства" / А. В. Чернов ; Белорусская государственная сельскохозяйственная академия. – Горки: БГСХА, 2015. – 136 с. (1 экз.)

9. Судебно-бухгалтерская экспертиза: рабочая тетрадь для практических занятий для студентов специальности 1-25 01 08 "Бухгалтерский учет, анализ и аудит" / Витебский государственный технологический университет ; сост. А. В. Соловьева. – Витебск: ВГТУ, 2015. – 93 с. (1 экз.)

10. Судебно-бухгалтерская экспертиза: практикум для реализации содержания образовательных программ высшего образования 1 ступени / Белорусский торгово-экономический университет потребительской кооперации; авт.-сост. А. В. Змиевский. – Гомель: Белорусский торгово-экономический университет потребительской кооперации, 2014. – 63 с. (1 экз.)

11. Шилиманов, М. Н. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса : [учеб.-метод. пособие] / М. Н. Шилиманов ; М-во образования и науки Рос. Федерации, Урал. федер. ун-т. —Екатеринбург : Изд-во Урал. ун-та, 2014. — 78 с.

Нормативно-правовые акты.

1. Альбом схем управления инвестиционными проектами в строительстве: утв. постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 15.05.2023 № 51 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <chrome-extension://efaidnbnmnibpcjpcglclefindmkaj/https://minsk.gov.by/ru/org/785/attach/a7116c7/ALBOM-SXEM.pdf> – Дата доступа: 24.01.2023.

2. Об основах административных процедур: Закон Республики Беларусь, 28 октября 2008 г. № 433-З [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://etalonline.by/document/?regnum=h10800433> – Дата доступа: 24.01.2023.

3. О службе «одно окно»: Указ Президента Республики Беларусь, 24 мая 2018 г., №202 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=P31800202> – Дата доступа: 24.01.2023.

4. Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан: Указ Президента Республики Беларусь. 26 апреля 2010 г., № 200 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://etalonline.by/document/?regnum=p31000200> – Дата доступа: 24.01.2023.

5. Об административных процедурах, осуществляемых в отношении субъектов хозяйствования: постановление Совета Министров Республики Беларусь от 24 сентября 2021 г. № 548 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=C22100548&p1=1> - Дата доступа: 24.01.2023.

6. О перечне административных процедур, прием заявлений и выдача решений по которым осуществляется через службу «одно окно»: постановление Совета Министров Республики Беларусь от 17 октября 2018 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: № 740 <https://etalonline.by/document/?regnum=c21800740> - Дата доступа: 24.01.2023.

7. О документах, запрашиваемых при осуществлении административных процедур: постановление Совета Министров Республики Беларусь от 18 сентября 2020 г. № 541 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://etalonline.by/document/?regnum=c22000541> - Дата доступа: 24.01.2023.

8. Об изменении постановлений Совета Министров Республики Беларусь по вопросам осуществления административных процедур: постановление Совета Министров Республики Беларусь от 6 мая 2020 г. № 271 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://etalonline.by/document/?regnum=c22000271&q_id=7525198 - Дата доступа: 24.01.2023.

9. О государственной экологической экспертизе, стратегической экологической оценке и оценке воздействия на окружающую среду: Закон Республики Беларусь 18 июля 2016 г. N 399-3 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://etalonline.by/document/?regnum=h11600399&q_id=7525203 – Дата доступа: 24.01.2023.

10. Об утверждении Положения о порядке организации и проведения общественных обсуждений проектов экологически значимых решений, экологических докладов по стратегической экологической оценке, отчетов об оценке воздействия на окружающую среду, учета принятых экологически значимых решений: постановление Совета Министров Республики Беларусь 14 июня 2016 г. № 458 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://etalonline.by/document/?regnum=c21600458&q_id=7525215 – Дата доступа: 24.01.2023.

11. Об энергосбережении: Закон Республики Беларусь 8 января 2015 г. № 239-3 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://etalonline.by/document/?regnum=h11500239&q_id=7525228 – Дата доступа: 24.01.2023.

12. Об утверждении Положения о порядке проведения общественной экологической экспертизы: постановление Совета Министров Республики Беларусь 29 октября 2010 г. № 1592 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://etalonline.by/document/?regnum=c21001592&q_id=7525232 – Дата доступа: 24.01.2023.

13. О некоторых вопросах государственной экологической экспертизы, оценки воздействия на окружающую среду и стратегической экологической оценки: постановление Совета Министров Республики Беларусь 19 января 2017 г. № 47 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://etalonline.by/document/?regnum=c21700047&q_id=7525246 – Дата доступа: 24.01.2023.

14. Положение о порядке и условиях проведения государственной

экспертизы энергетической эффективности: постановление Совета Министров Республики Беларусь 18.03.2016 № 216 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://etalonline.by/document/?regnum=c21600216&q_id=7525253 – Дата доступа: 24.01.2023.

15. Об утверждении положений по вопросам энергосбережения, внесении изменений и дополнений в постановления Совета Министров Республики Беларусь от 31 июля 2006 г. № 981 и от 17 февраля 2012 г. № 156 и признании утратившими силу постановлений Совета Министров Республики Беларусь и структурных элементов постановлений Совета Министров Республики Беларусь: постановление Совета Министров Республики Беларусь 18 марта 2016 г. № 216 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://energoeffect.gov.by/laws/resolution/20220711_psm216 – Дата доступа: 24.01.2023.

16. Здания и сооружения. Энергетическая эффективность: СН 2.04.02-2020, утв постановлением Министерства архитектуры и строительства от 12 ноября 2020 г. № 78: введ. 12.11.2020. - Минск: Минстройархитектуры. – 29 с.

17. Положение о порядке согласования предпроектной (предынвестиционной) документации для строительства источников тепловой и электрической энергии: постановление Совета Министров Республики Беларусь 12 ноября 2020 г. № 78 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://energodoc.by/document/view?id=3799> – Дата доступа: 24.01.2023.

18. О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения: Закон Республики Беларусь 7 января 2012 г. № 340-3 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=3961&p0=H11200340> – Дата доступа: 24.01.2023.

19. Об утверждении Положения о порядке и условиях проведения государственной санитарно-гигиенической экспертизы: постановление

Совета Министров Республики Беларусь 23 декабря 2019 г. № 119 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=W22035049&p1=1> – Дата доступа: 24.01.2023.

20. О промышленной безопасности: Закон Республики Беларусь 5 января 2016 г. № 354-3 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=H11600354&p1=1> – Дата доступа: 24.01.2023.

21. О некоторых вопросах экспертизы промышленной безопасности (в ред. постановлений Совмина от 11.04.2017 N 268, от 25.05.2018 N 396): постановление Совета Министров Республики Беларусь 5 августа 2016 г. N 614 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=C21600614&p1=1> – Дата доступа: 24.01.2023.

22. Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь: Закон Республики Беларусь ОТ 05.07.2004 № 300-3 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=h10400300> – Дата доступа: 24.01.2023.

23. О мерах по совершенствованию строительной деятельности: Указ Президента Республики Беларусь от 14.01.2014 № 26 «. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=3961&p0=P31400026> – Дата доступа: 24.01.2023.

24. О развитии предпринимательства: Декрет Президента Республики Беларусь от 23.11.2017 № 7 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=Pd1700007&p1=1> – Дата доступа: 24.01.2023.

25. О государственной экспертизе градостроительной и проектной документации: постановление Совета Министров Республики Беларусь от

30.09.2016 № 791 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=C21600791&p1=1> – Дата доступа: 24.01.2023.

26. О некоторых мерах по совершенствованию архитектурной и строительной деятельности: постановление Совета Министров Республики Беларусь ОТ 20.02.2007 № 223 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=3961&p0=C20700223> – Дата доступа: 24.01.2023.

27. Об утверждении положения о порядке разработки и утверждения градостроительных проектов, проектной документации: постановление Совета Министров Республики Беларусь от 08.10.2008 № 1476 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://etalonline.by/document/?regnum=c20801476> – Дата доступа: 24.01.2023.

28. Об административных процедурах, осуществляемых в отношении субъектов хозяйствования: Указ Президента Республики Беларусь от 25 июня 2021 г. № 240 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=P32100240> – Дата доступа: 24.01.2023.

29. Об изменении постановлений Совета Министров Республики Беларусь по вопросам осуществления административных процедур в отношении субъектов хозяйствования: постановление Совета Министров Республики Беларусь 25 марта 2022 г. № 175 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=C22200175> – Дата доступа: 24.01.2023.

30. Об утверждении Инструкции о порядке определения стоимости государственной экспертизы градостроительных проектов, архитектурных, строительных проектов, выделяемых в них очередей строительства, пусковых комплексов и смет (сметной документации): постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 6 ноября 2015 г. № 32 [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

<https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=W21530428&p1=1> – Дата доступа: 24.01.2023.

31. О порядке определения сметной стоимости строительства, пусконаладочных работ и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении: постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 19 апреля 2023 г. №39 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=W22340166> – Дата доступа: 24.01.2023.

32. О некоторых вопросах переустройства и перепланировки, установки на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций, а также реконструкции жилых домов: постановление Совета Министров Республики Беларусь 16 мая 2013 г. № 384 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=c21300384> – Дата доступа: 24.01.2023.

33. О единых методических правилах осуществления экспертного сопровождения разработки градостроительной и проектной документации: [приказ РУП «Главгосстройэкспертиза» от 14.02.2017 №20](#) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://gse.by/2-ekspertnaya-deyatelnost/2-2-ekspertnoe-soprovozhdenie/2-2-2-normativnyye-dokumenty> – Дата доступа: 24.01.2023.

34. О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 6 августа 2010 г. № 410: постановление Совета Министров Республики Беларусь 10 февраля 2011 г. № 173 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://etalonline.by/document/?regnum=c21100173&q_id=9094631 – Дата доступа: 24.01.2023.

35. О судебно-экспертной деятельности: Закон Республики Беларусь 18 декабря 2019 г. № 281-3. [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

https://etalonline.by/document/?regnum=h11900281&q_id=9094643 – Дата доступа: 24.01.2023.

36. О некоторых вопросах осуществления судебно-экспертной деятельности (в ред. [постановления](#) Госкомитета судебных экспертиз от 29.02.2016 N 13): постановление Государственного комитета судебных экспертиз Республики Беларусь 15 мая 2014 г. N 7 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=T21402905&p1=1> – Дата доступа: 24.01.2023.

37. О бизнес-планах инвестиционных проектов: постановление Совета Министров Республики Беларусь 26 мая 2014 г. № 506 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=C21400506> – Дата доступа: 24.01.2023.

38. Об инвестициях: Закон Республики Беларусь 12 июля 2013 г. № 53-3 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=H11300053> – Дата доступа: 24.01.2023.

39. Об оценочной деятельности в Республике Беларусь: Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=P30600615> – Дата доступа: 24.01.2023.

40. Об оценке соответствия техническим требованиям и аккредитации органов по оценке соответствия: Закон Республики Беларусь от 24 октября 2016 г. № 437-3 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=H11600437&p1=1&p5=0> – Дата доступа: 24.01.2023.

41. Об утверждении Правил подтверждения соответствия Национальной системы подтверждения соответствия Республики Беларусь: постановление Государственного комитета по стандартизации Республики

Беларусь от 25 июля 2017 г. № 61 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=W21732456> – Дата доступа: 24.01.2023.

42. Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность: ТР 2009/013/ВУ, утв. постановлением Совета Министров Республики Беларусь 31 декабря 2009 г. № 1748 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://stn.by/files/tr13i.pdf> – Дата доступа: 24.01.2023.

43. Правила подтверждения соответствия Национальной системы подтверждения соответствия Республики Беларусь: постановление государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 25 июля 2017 г. № 61. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=W21732456> – Дата доступа: 24.01.2023.

44. Вопросы Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь: [постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 июля 2006 года за №981](#) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://etalonline.by/document/?regnum=c20600981> – Дата доступа: 24.01.2023.

45. О совершенствовании контрольной (надзорной) деятельности: Указ Президента Республики Беларусь от 16.10.2009 № 510 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=p30900510>

46. Об утверждении Инструкции о порядке осуществления технического надзора за строительством: постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 4 августа 2020 г. № 40 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=W22035947&p1=1&p5=0> – Дата доступа: 24.01.2023.

47. Об утверждении Инструкции о порядке осуществления авторского надзора за строительством: постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 4 августа 2020 г. № 39 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=W22035928> – Дата доступа: 24.01.2023.

48. О мероприятиях технического (технологического, поверочного) характера: постановление Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 21 января 2019 г. № 3 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=W21933840> – Дата доступа: 24.01.2023.

49. Техническое состояние зданий и сооружений: СН 1.04.01-2020: утв. постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 7 октября 2020 г. № 64: введ. 07.10.2020. - Минск: Минстройархитектуры. – 35 с.

50. Ремонт и модернизация зданий и сооружений: СП 1.04.01-2021: утв. постановлением Министерства архитектуры и строительства от 22 декабря 2021г. №1066 введ. 22.12.2021. – Минск: Минстройархитектуры. - 19 с.

51. Здания и сооружения. Оценка степени физического износа: ТКП 45-1.04-119-2008: утв. приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 29 октября 2008 г. № 385; [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://tnpa.by/#!/DocumentCard/219900/317347> – Дата доступа: 24.01.2023.

52. Об утверждении Правил заключения и исполнения договоров (контрактов) строительного подряда: [Постановление](#) Совета Министров Республики Беларусь от 15 сентября 1998 г. N 1450 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://etalonline.by/document/?regnum=C29801450> – Дата доступа: 24.01.2023.