

Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь

Утверждено постановлением  
Министерства архитектуры  
и строительства  
Республики Беларусь  
от 15.05.2023 № 51

**АЛЬБОМ СХЕМ**  
**управления инвестиционными проектами**  
**в строительстве**  
*(по состоянию на 01.02.2023)*

Минск  
«БЕЛСТРОЙЦЕНТР»  
2023

*Под редакцией Д.И. Бабицкого*

В издании приведены порядок и процедуры реализации основных этапов инвестиционного проекта в строительстве в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь к организации инвестиционного процесса по состоянию **на 1 февраля 2023 года**.

Предназначено для применения заказчиками (инвесторами) и инженерными организациями, разработчиками предпроектной и проектной документации, другими юридическими и физическими лицами (в том числе зарубежными) – субъектами архитектурной и градостроительной деятельности.

---

Производственно-практическое издание

**АЛЬБОМ СХЕМ  
управления инвестиционными проектами  
в строительстве**

*(по состоянию на 01.02.2023)*

Ответственный за выпуск, верстка *Н. Л. Ликсо*  
Корректоры: *О. И. Брянцева, О. А. Афанасьева*

Подписано в печать 15.08.2023. Формат 60x84/4. Бумага офсетная. Печать офсетная.  
Усл. печ. л. 11,63. Уч.-изд. л. 10,46  
Тираж 150 экз. Заказ .

Инженерное республиканское унитарное предприятие «БЕЛСТРОЙЦЕНТР».  
Свидетельство о государственной регистрации издателя, изготовителя,  
распространителя печатных изданий № 1/426 от 02.09.2014.  
Ул. Р. Люксембург, 101, 220036, г. Минск, тел. (017) 270 39 20

Государственное предприятие «СтройМедиаПроект».  
Свидетельство о государственной регистрации издателя, изготовителя,  
распространителя печатных изданий № 2/42 от 13.02.2014.  
Ул. В. Хоружей, 13/61, 220123, г. Минск.

# СОДЕРЖАНИЕ

Введение .....	3
Основные термины и определения .....	4
Условные обозначения и сокращения .....	6
Общая схема последовательности действий участников инвестиционного проекта в строительстве .....	7
<b>1 Схемы управления проектами .....</b>	<b>8</b>
1.1 Подрядная схема управления проектом.....	8
1.2 Генподрядная схема управления проектом.....	9
1.3 Схема комплексного управления строительной деятельностью.....	10
1.4 Схема строительства объекта под ключ.....	11
1.5 Схема реализации проекта хозяйственным способом .....	12
1.6 Схема реализации проекта сельскохозяйственного назначения второго–четвертого классов сложности хозяйственным способом .....	13
1.7 Схема реализации проекта государственно-частного партнерства (ГЧП) по инициативе государственного партнера .....	14
1.8 Схема реализации проекта государственно-частного партнерства (ГЧП) по инициативе частного партнера .....	15
<b>2 Схема процедур закупок товаров (работ, услуг) .....</b>	<b>16</b>
<b>3 Схема разработки предпроектной (предынвестиционной) документации .....</b>	<b>17</b>
<b>4 Схемы подготовки и выдачи разрешительной документации на строительство объекта .....</b>	<b>18</b>
4.1 Схема подготовки и выдачи разрешительной документации при предоставлении земельного участка .....	19
4.2 Схема подготовки и выдачи разрешительной документации при предоставлении земельного участка на основании инвестиционного договора .....	20
4.3 Схема подготовки и выдачи разрешительной документации при предоставлении земельного участка по результатам проведения аукциона .....	21
4.4 Схема подготовки и выдачи разрешительной документации при строительстве, реконструкции, реставрации объектов на ранее предоставленном земельном участке .....	22
<b>5 Схемы разработки проектной документации .....</b>	<b>23</b>
5.1 Схема разработки документации при двухстадийном проектировании .....	23
5.2 Схема разработки документации при одностадийном проектировании.....	24
<b>6 Изъятие и предоставление земельного участка (в случае предварительного согласования места размещения земельного участка) .....</b>	<b>25</b>
<b>7 Схема выполнения строительно-монтажных работ. Технологическая последовательность этапов строительных работ на объекте строительства.....</b>	<b>26</b>
<b>8 Схема приемки в эксплуатацию объектов, законченных возведением, реконструкцией, в том числе тепловой модернизацией, реставрацией, капитальным ремонтом, благоустройством .....</b>	<b>27</b>
<b>9 Схема подключения объекта к инженерным коммуникациям. Объект долевого строительства .....</b>	<b>28</b>
<b>10 Схема приостановления строительства, консервации объекта незавершенного строительства.....</b>	<b>29</b>
<b>11 Схема сноса зданий и сооружений .....</b>	<b>30</b>
<b>12 Административные процедуры, осуществляемые в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности при реализации инвестиционного проекта в строительстве.....</b>	<b>31</b>
<b>Приложение А Требования, предъявляемые к субъектам хозяйствования, осуществляющим архитектурную, градостроительную и строительную деятельность в Республике Беларусь на объектах строительства первого–четвертого классов сложности.....</b>	<b>40</b>
<b>Приложение Б Классификация объектов строительства согласно СН 3.02.07-2020 «Объекты строительства. Классификация» .....</b>	<b>42</b>
<b>Приложение В Список основных источников, используемых в Альбоме схем.....</b>	<b>45</b>
<b>Приложение Г Перечень функций заказчика, застройщика, руководителя (управляющего) проекта по возведению, реконструкции, капитальному ремонту, реставрации и благоустройству объекта строительства .....</b>	<b>47</b>

## ВВЕДЕНИЕ

Альбом схем управления инвестиционными проектами в строительстве (далее — Альбом схем) определяет последовательность действий при реализации инвестиционного проекта в строительстве, раскрывает основные стадии этого процесса (от инвестиционного замысла до приемки в эксплуатацию завершеного строительством объекта и его государственной регистрации) и установленные законодательством требования (условия, административные процедуры), соблюдение которых обязательно при прохождении этих стадий, и разработан для практического руководства при реализации инвестиционного процесса в строительстве в Республике Беларусь, предназначен для всех участников инвестиционного процесса, реализующих инвестиционный проект в строительстве, за исключением граждан, осуществляющих индивидуальное жилищное строительство.

Архитектурная и строительная деятельность в Республике Беларусь по возведению, реконструкции, ремонту и реставрации объектов строительства осуществляется в две стадии: предынвестиционная и инвестиционная.

**Предынвестиционная стадия**, как правило, состоит из четырех этапов:

1 этап — поиск бизнес-идеи, оценка необходимости и технической возможности ее реализации, формирование инвестиционного замысла проекта в форме декларации о намерениях, в которой определены цели инвестирования, назначение, мощность, место размещения объекта строительства, возможное влияние намечаемой деятельности на окружающую природную среду, дана оценка возможностей инвестирования и достижения намеченных технико-экономических показателей;

2 этап — оформление заказчиком (инвестором) декларации о намерениях:

— для подачи в местный исполнительный комитет совместно с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства или выдачи разрешения на проведение проектно-изыскательских работ и строительство объекта на ранее предоставленном земельном участке;

— заключения инвестиционного договора с Республикой Беларусь на реализацию инвестиционного проекта;

— регистрации в качестве участника аукциона на право приобретения или получения земельного участка в аренду для строительства;

3 этап — подготовка и выдача комплекта разрешительной документации на проектирование, возведение, реконструкцию и (или) реставрацию объектов строительства (далее — разрешительная документация на строительство) и принятие решения о разработке предпроектной (предынвестиционной) документации;

4 этап — разработка и утверждение предпроектной (предынвестиционной) документации с учетом обязательных требований государственных органов и заинтересованных организаций в объеме, достаточном для принятия заказчиком (инвестором) решения о целесообразности дальнейшего инвестирования и разработки проектной документации.

**Инвестиционная стадия** включает:

— разработку проектной документации, необходимой для проектного обеспечения реализации инвестиционного проекта в строительстве;

— возведение объекта и ввод его в эксплуатацию;

— государственную регистрацию создания объекта недвижимости и возникновения прав на него.

Капитальный ремонт, реконструкция, реставрация объекта в ходе эксплуатации, а также его ликвидация (за исключением сноса объекта по решению собственника при отсутствии необходимости уведомления органов Госстройнадзора о начале производства строительно-монтажных работ) осуществляются с соблюдением предынвестиционной и инвестиционной стадий [1].

**Альбом схем содержит:**

• основные схемы реализации инвестиционных проектов в строительстве, предусмотренные законодательством Республики Беларусь, а также административные процедуры, регламентирующие порядок их реализации;

• пошаговые действия от инвестиционного замысла до введения объекта в эксплуатацию, регистрации недвижимого имущества и передачи на баланс эксплуатирующей организации в соответствии с требованиями нормативных правовых актов (далее — НПА) и требованиями технических нормативных правовых актов (далее — ТНПА) в строительстве.

**Альбом схем состоит:**

• из Общей схемы последовательности действий участников инвестиционного процесса в строительстве (далее — Общая схема);

• дополнительных схем (разделы 1–11) и актуальной справочной информации (перечня административных процедур [39], включаемых в инвестиционный проект в строительстве (раздел 12));

• ссылок на действующие НПА и ТНПА, регулирующие порядок осуществления действий в процессе реализации инвестиционного проекта в строительстве.

Альбом схем разработан Инженерным республиканским унитарным предприятием «БЕЛСТРОЙЦЕНТР» (РУП «БЕЛСТРОЙЦЕНТР») с учетом требований НПА и ТНПА, действующих по состоянию на 1 февраля 2023 года.

*Примечание — При использовании настоящего Альбома схем целесообразно проверять актуальность НПА и ТНПА на дату применения. Если ссылочные НПА и ТНПА заменены (изменены), то при пользовании Альбомом схем следует руководствоваться действующими взамен НПА и ТНПА.*