

Обзор изменений законодательства и нормотворческих инициатив в строительной отрасли, в марте 2018 года

1. Минстрой России предлагает расширить функции единого института развития в жилищной сфере

Проект Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Поправками планируется в том числе:

отнести к функциям единого института развития в жилищной сфере оказание содействия органам государственной власти и органам местного самоуправления, юридическим лицам в области развития городской среды и уточнить цели и основные задачи;

предоставить единому институту развития право направления в уполномоченный Правительством РФ межведомственный коллегиальный орган предложений об использовании земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, обосновывающих целесообразность изъятия помещений в здании (доли в праве собственности на здание) в собственность РФ, если в собственности РФ находится более семидесяти пяти процентов площади такого здания (более двух третей доли в праве собственности на здание) в целях содействия осуществлению градостроительной деятельности на земельных участках единого института развития, совершения им юридических и иных действий (оговаривается, что помещения в здании подлежат изъятию при условии возмещения стоимости этого имущества и других убытков);

предусмотреть полномочия, которые осуществляет единый институт развития в целях реализации решения об изъятии помещений;

определить особенности заключения по результатам аукционов или конкурсов договоров аренды в отношении объектов недвижимого имущества единого института развития в жилищной сфере.

2. В Ростове-на-Дону состоялось Всероссийское совещание руководителей региональных операторов капремонта

Глава Минстроя России Михаил Мень в рамках рабочего визита в г. Ростов-на-Дону 2 марта посетил Всероссийское совещание руководителей региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов. На совещании обсуждались итоги реализации региональных программ капремонта в прошедшем году, а также перспективные направления работы в 2018 году.

Среди приоритетов на текущий год участники обсуждения отметили применение энергоэффективных технологий при проведении капремонта, и новые возможности, которые появляются за счет применения лучших практик энергосервиса.

Михаил Мень отметил, что сегодня программа капитального ремонта многоквартирных домов показала свою эффективность, об этом говорит уровень собираемости взносов на капремонт - в среднем по стране он составляет 92%. Министр подчеркнул, что сегодня прослеживается тенденция перехода на специальные счета домов. «Мы постепенно видим, что люди из владельцев недвижимости превращаются в настоящих собственников, которые внимательно следят за ее состоянием», - отметил глава Минстроя России.

В форуме приняли участие руководители региональных операторов капитального ремонта из 65 субъектов Российской Федерации.

3. Уточнены полномочия Ростехнадзора в сфере строительства и промышленной безопасности

Постановление Правительства РФ от 28.02.2018 N 205 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам исполнения государственных функций Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору"

Определено, в частности, что государственный строительный надзор при строительстве объектов капитального строительства осуществляется, в том числе, если проектная документация на их строительство является модифицированной проектной документацией.

Ростехнадзор уполномочен исключать опасные производственные объекты из государственного реестра по результатам проведения мероприятий по контролю в случаях:

- утраты объектом признаков опасности, указанных в приложении к закону о промышленной безопасности опасных производственных объектов;
- предусмотренного нормативными правовыми актами изменения критериев отнесения производственных объектов к категории опасных или требований к идентификации опасных производственных объектов.

В число мероприятий постоянного государственного надзора на опасных производственных объектах и гидротехнических сооружениях включено осуществление уполномоченными должностными лицами Ростехнадзора:

- проверки организации и функционирования системы управления промышленной безопасностью;
- объявление учебной тревоги и проверка готовности организации, владеющей объектом повышенной опасности, к действиям по локализации и ликвидации последствий аварии.

Уточнено также, что предметом проверки в рамках федерального государственного надзора в области промышленной безопасности является, в том числе, соблюдение требований обоснования безопасности опасного производственного объекта, в случае если деятельность в области промышленной безопасности осуществляется юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем с применением такого обоснования.

В решении о консервации и (или) ликвидации гидротехнического сооружения должны быть определены результаты расчета вероятного вреда, который может

быть причинен гидротехническому сооружению, подлежащему консервации и (или) ликвидации, в результате аварии.

4. С 2019 года проекты с госучастием будут проходить технологический и ценовой аудит обоснования инвестиций

По поручению правительства России Минстрой разработал поправки в Градостроительный кодекс и федеральный закон от 25 февраля 1999 года №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», направленные на внедрение обязательного технологического и ценового аудита (ТЦА) обоснования инвестиций проектов с государственным участием. Об этом сообщил замглавы ведомства Хамит Мавляиров в ходе недавней рабочей поездки в Самару. Как пояснил замминистра, перед принятием решения о строительстве объекта за счет бюджетных средств, застройщик в обязательном порядке должен будет подготовить обоснование инвестиций — документацию, которая будет включать в себя проект задания на архитектурно-строительное проектирование объекта и содержать краткое описание инвестпроекта. Обоснование инвестиций разрабатывается в отношении объектов предполагаемой стоимостью 1,5 млрд рублей и более, строительство (реконструкцию) которых планируется осуществить полностью или частично за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Требования к составу и содержанию обоснования инвестиций устанавливаются правительством РФ. Сюда включаются сведения об основных архитектурных, технологических, конструктивных, объемно-планировочных и инженерно-технических решениях, а также обоснование предполагаемой предельной стоимости строительства или реконструкции объекта.

Кроме того, в документе должна содержаться информация о технологическом и инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, проект организации строительства, задание на проектирование и перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению пожарной безопасности, соблюдению требований энергетической эффективности зданий.

Обоснования инвестиций будут проходить технологический и ценовой аудит, то есть, оцениваться на предмет их экономической эффективности и соответствия современному уровню развития техники и технологий. Срок проведения технологического и ценового аудита обоснования инвестиций будет зависеть от сложности объекта, но не должен превышать 32 рабочих дня. Этот срок может быть продлен по заявлению застройщика (заказчика, государственного заказчика), но не более чем на 11 рабочих дней.

Предметом ТЦА обоснования инвестиций будет являться оценка выбора основных, архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений на предмет их соответствия современному уровню развития техники и технологий. Будет произведена оценка обоснования предполагаемой стоимости строительства (реконструкции) объекта капитального строительства и еще ряд предусмотренных законопроектom факторов.

После проведения аудита будет приниматься решение о целесообразности строительства объекта. Материалы обоснования инвестиций и результаты его аудита разместят в единой базе, на основе которой создается электронный портал для общественного обсуждения указанных материалов.

«Обоснование инвестиций и аудит — мера, которая позволит добиться оптимизации затрат на проектирование и строительство объекта без снижения качества и при сохранении безопасности строительства», — отметил замминистра строительства Хамит Мавляров на состоявшемся 22 февраля совещании в Самаре. Отвечая на вопросы «СГ», в пресс-службе ведомства уточнили, что законопроектом об аудите обоснования инвестиций вносятся изменения в законодательство в целях внедрения механизма обоснования инвестиций. Этот документ уже обсуждался и сейчас находится на рассмотрении в правительстве РФ. В ближайшее время он будет обсуждаться на правительственной комиссии по законопроектной деятельности.

5. Утверждены правила проектирования, эксплуатации и рекультивации полигонов для ТКО

Утвержден новый свод правил «Полигоны для твердых коммунальных отходов. Проектирование, эксплуатация и рекультивация». Документом устанавливаются требования к размещению, устройству, эксплуатации и рекультивации полигонов твердых коммунальных отходов, а также требования пожарной безопасности.

В частности, при проектировании, строительстве, реконструкции, консервации, прекращении эксплуатации и рекультивации полигонов ТКО должны учитываться климатогеографические и почвенные особенности, геологические и гидрологические условия местности.

Площадь участка, отводимого под полигон ТКО, рассчитывается из условия срока его эксплуатации не более 25 лет. Полигоны ТКО подразделяются по мощности и способу захоронения отходов.

Территория полигона ТКО должна быть разделена на производственную и вспомогательную (хозяйственную) зоны.

Производственная зона может включать технологические участки, определенные заданием на проектирование, в том числе: участок хранения, сортировки, измельчения, брикетирования, компостирования, захоронения и термического уничтожения.

Вспомогательная (хозяйственная) зона предназначена для размещения административно-бытового корпуса, контрольно-пропускного пункта совместно с пунктом стационарного радиометрического контроля; гаража и площадки с навесами и мастерскими для стоянки и ремонта машин и механизмов; склада горюче-смазочных материалов; складов для хранения энергоресурсов, строительных материалов, спецодежды, хозяйственного инвентаря и др.; объектов электроснабжения и других сооружений. Территория вспомогательной (хозяйственной) зоны должна иметь твердое покрытие, освещение и въезд со стороны полигона. Вспомогательную (хозяйственную) зону следует проектировать на участке полигона ТКО, граничащим с подъездной дорогой.

Проектируемую мощность полигона необходимо рассчитывать с учетом объема принимаемых ТКО, срока эксплуатации полигона, степени уплотнения ТКО.

Полигон ТКО должен быть оборудован дренажной системой (перехватывающие обводные каналы), обеспечивающей эффективный сбор и отвод фильтрата. Конструкция дренажной системы должна обеспечивать возможность ее промывки (прочистки) в период эксплуатации, а также обеспечивать возможность доступа для контроля за ее работоспособностью. Территория полигона должна быть огорожена.

Свод правил разработан Центром методологии нормирования и стандартизации в строительстве (АО «ЦНС»). Прошёл экспертизу ТК 465 "Строительство" и ФАУ "ФЦС". Документ зарегистрирован Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) в феврале 2018 года.

6. В реестр проектов повторного применения включено 34 объекта капстроительства

Нормативно-технический совет (НТС) при Минстрое России по вопросам признания проектной документации экономически эффективной повторного использования одобрил включение в реестр 34 социально-значимых объекта. По мнению специалистов, объекты полностью соответствуют критериям экономической эффективности и рекомендованы к тиражированию по всей стране.

Среди одобренных нормативно-техническим советом объектов – 14 школ, 11 детских садов, два жилых дома, два спортивных комплекса, крытый ледовый каток, культурно-оздоровительный центр, сельский культурно-досуговый центр, корпус стационарного учреждения соцобслуживания «Дом ветеранов войны» г. Санкт-Петербурга, газопровод высокого давления с установкой ШРП, распределительные газопроводы низкого давления и газовые вводы к жилым домам.

Одобрены проекты представлены 13 субъектами - г. Санкт-Петербург, Москва, Республика Башкортостан, Московская, Архангельская, Сахалинская, Кемеровская, Тюменская, Калининградская, Курганская области, Республика Адыгея, Краснодарский и Камчатский край.

Всего в реестр проектов повторного использования за последние четыре месяца включено 189 объектов.

Напомним, использование экономически эффективной проектной документации повторного применения при строительстве объектов за счет бюджета закреплено законодательно.

Для признания проектной документации экономически эффективной повторного использования, она должна соответствовать утвержденным Правительством России критериям: сметная стоимость строительства объекта капстроительства не должна превышать предполагаемую (предельную) стоимость строительства, определенную с применением утвержденных Минстроем России укрупненных нормативов цены строительства (НЦС). В случае отсутствия НЦС – сметную стоимость объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется строительство объекта. А также объект должен иметь класс энергетической эффективности не ниже класса «С».

Если документация соответствует этим критериям, то получает положительное заключение главгосэкспертизы и признается экономически эффективной.

Как ранее отмечал замглавы Минстрою России Хамит Мавляров, многократное использование проектов из реестра повысит эффективность расходования бюджетных средств при проектировании, а также позволит повторять апробированные и успешно зарекомендовавшие себя технические и технологические решения.

7. Выработана единая позиция с Казахстаном по Техническому регламенту ЕАЭС в сфере строительства

Консолидированная позиция по Техническому регламенту ЕАЭС в сфере строительства и изменениям в Договор ЕАЭС выработана с бизнес-сообществом Республики Казахстан в г. Астане. Об этом сообщил руководитель подведомственного Минстрою России Федерального центра нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве Дмитрий Михеев, который принял участие в совещании под эгидой Евразийской экономической комиссии.

На совещании в Национальной палате предпринимателей (НПП) Республики Казахстан «Атамекен» под председательством Министра по техническому регулированию Евразийской экономической комиссии Валерия Корешкова обсуждался проект технического регламента ЕАЭС «О безопасности зданий и сооружений, строительных материалов и изделий», в том числе статус строительных норм и соответствующих изменений в Договор о Евразийском экономическом союзе.

Участники встречи обсудили предложение НПП и согласовали одобрение проекта технического регламента при условии принятия четырех основных подходов по применению строительных норм. Строительные нормы Союза не станут документами прямого действия и будут приниматься на основе консенсуса государств-члена Союза. После принятия этих норм, введение в действие, отмена действия, а также внесение в них изменений на территории государства-члена Союза будет осуществляться исключительно по решению соответствующего уполномоченного органа данного государства. Кроме того, строительные нормы Союза могут быть введены в действие государствами-членами Союза без изменений или адаптированы с учетом национальных особенностей каждой из стран.

По мнению Дмитрия Михеева, директора ФАУ «ФЦС», разработчика проекта Технического регламента, предложение казахстанской стороны соответствует пожеланиям всех принимающих ТР сторон и имеет большие шансы на реализацию.

Напомним, что Технический регламент ЕАЭС должен стать базовым документом для создания единого экономического пространства в сфере строительства. Фактором, сдерживающим дальнейшее рассмотрение и утверждение проекта Техрегламента ЕАЭС, признано несоответствие видов нормативных документов, предусмотренных в проекте ТР ЕАЭС для выполнения требований этого регламента (строительные нормы, своды правил и стандарты), и видов документов, установленных для выполнения требований технических регламентов ЕАЭС в Договоре о ЕАЭС (стандарты). По мнению российских экспертов, необходимо привести применяемые в государствах нормативные документы в сфере строительства к определенному единообразию.

Встреча с делегацией прошла с участием представителей заинтересованных государственных органов и предпринимателей Казахстана. По итогам утверждён протокол совещания со стороны Евразийской экономической комиссии членом Коллегии (Министром) по техническому регулированию Валерием Корешковым, со стороны Национальной Палаты предпринимателей Казахстана заместителем Председателя Правления НПП «Атамекен» Даной Жунусовой.

8. Скорректировано определение понятия "этап строительства" в отношении автомобильных дорог и объектов капитального строительства инфраструктуры железнодорожного транспорта

Постановление Правительства РФ от 15.03.2018 N 257 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации"

Соответствующие поправки внесены в:

Положение об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 05.03.2007 N 145;

Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 N 87.

9. Минстроем России предложена обновленная методика определения сметной стоимости строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

Проект Приказа Министра России "Об утверждении Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации"

Методика определяет единый порядок формирования сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства при планировании (обосновании) инвестиций (капитальных вложений) в объекты капитального строительства и при подготовке проектной (иной технической) документации. При осуществлении строительства, реконструкции или капитального ремонта в иных случаях положения методики будут носить рекомендательный характер и применяться, если это определено федеральным законом или договором.

Предусматривается, что методика будет введена в действие для обязательного применения по истечении 100 дней со дня официального опубликования соответствующего приказа.

Проектом признается утратившим силу Постановление Госстроя России от 05.03.2004 N 15/1 "Об утверждении и введении в действие Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации".

10. Закон Московской области от 07.03.2018 N 19/2018-03 "О внесении изменения в Закон Московской области "Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Московской области"

Изменение внесено в целях упрощения процедуры реализации государственных программ по строительству и реконструкции объектов, которые финансируются за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, и недопущения срыва сроков строительства и ввода объектов в эксплуатацию. Исключены слова "и объектов, строительство, реконструкция которых финансируются за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации". Этими изменениями предусмотрены строительство и реконструкция объектов, которые финансируются за счет бюджета бюджетной системы Российской Федерации, как случай, при котором не требуется получение разрешения на строительство. Однако остается обязанность проведения государственной экспертизы в отношении проектной документации объектов, строительство и (или) реконструкция которых финансируются за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

11. Свыше тысячи новых сметных нормативов будет разработано в 2018 году

Приказом Минстроя России утвержден план разработки, актуализации и пересмотра сметных нормативов на 2018 год. Согласно плану, будет разработано 1184 новых сметных норматива. Их применение позволит максимально точно рассчитывать сметную стоимость строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов.

В частности, предусмотрена разработка за счет средств бюджетов всех уровней 148 новых сметных нормативов, за счет привлечения внебюджетных средств – 1036 новых сметных нормативов, а также актуализация 690 существующих сметных нормативов. После проведения работ по техническому нормированию и прохождения соответствующих процедур, предусмотренных Порядком утверждения сметных нормативов, сборники ГЭСН будут дополнены необходимыми нормами и размещены во ФГИС ЦС.

За 2016-2017 годы Минстроем было актуализировано порядка 50 тысяч сметных норм, которые соответствуют оптимальным технологическим и организационным схемам производства работ, набору машин, механизмов и материальных ресурсов. Они также размещены в ФГИС ЦС.

Также в системе размещен 21 сборник укрупненных сметных нормативов, 29 методических документов для определения стоимости строительства.

Как ранее отмечал замминистра Хамит Мавляров, Минстроем России проведена большая работа по актуализации государственной сметно-нормативной базы. Она является основой проводимой работы над совершенствованием ценообразования в строительстве, главная цель которой обеспечение достоверности определения сметной стоимости строительства.

12. Минстрой России предлагает наделить органы власти полномочиями по утверждению требований к стандарту предоставления госуслуг по получению разрешения на строительство

Проект Федерального закона "О внесении изменений в статью 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации"

Соответствующая поправка вносится в часть 1 статьи 6 Градостроительного кодекса РФ, устанавливающую перечень полномочий органов государственной власти РФ в области градостроительной деятельности.

Принятие проекта позволит повысить качество и доступность государственных и муниципальных услуг по получению разрешения на строительство, совершенствовать механизм реализации процедур, предусмотренных положениями Постановления Правительства РФ от 07.11.2016 N 1138 "Об исчерпывающих перечнях процедур в сфере строительства объектов водоснабжения и водоотведения и правилах ведения реестров описаний процедур".

13. ПРАКТИКА ПО ИСКАМ О ПРИЗНАНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ ЗА 2017 - 2018 ГОДЫ

Основы: что нужно для признания права собственности на самовольную постройку

Истец может рассчитывать на признание права собственности на самовольную постройку, если соблюден ряд условий:

- участок, на котором возведена постройка, принадлежит истцу на праве собственности, постоянного бессрочного пользования, аренды;
- постройка соответствует параметрам строительства, предусмотренным в документации по планировке территории и правилами землепользования и застройки (ПЗЗ);
- соблюдены все требования безопасности (строительные нормы, правила пожарной безопасности и др.), а также права других лиц.

Суды единообразно применяют названные условия, если они не соблюдены, шансов у застройщика нет.

Есть еще одно требование, которое не установлено законом, но приведено в разъяснениях Пленумов ВС РФ и ВАС РФ. Истец должен доказать, что принял необходимые меры для получения разрешений на строительство и (или) на ввод объекта в эксплуатацию. Это дает надежду застройщику, выполнившему остальные требования, поскольку само по себе отсутствие разрешения на строительство не может служить основанием для отказа в признании права собственности.

Президиум ВАС РФ уточнил, что право собственности на самовольную постройку не признают, если застройщик никогда за разрешением на строительство не обращался. Не стоит имитировать принятие мер, направляя заявление о выдаче разрешения без полного комплекта документов.

Вопрос о достаточности мер, принятых для получения разрешений, остается единственным, где еще возможны различные подходы. Подробнее об этом в следующем разделе.

14. Практика 2017 - 2018 годов: общий курс прежний, но исключения встречаются

Суды в основном продолжают считать, что иск о признании права собственности на самовольную постройку может быть удовлетворен, только если своевременно поданы заявление о выдаче разрешения и необходимые документы.

Если застройщик обратился за разрешением на строительство после его начала, то ему не стоит рассчитывать на признание права собственности (см. практику АС УО, АС СЗО, АС ПО). Исключение в практике есть. АС СЗО удовлетворил иск застройщика, который возвел здание до того, как направил заявление о выдаче разрешения.

Если разрешение не дали, суд не удовлетворит иск. Могут быть признаны достаточными меры по легализации объекта, когда отказ в выдаче разрешения вызван не зависящими от истца-застройщика причинами. Также есть шанс узаконить самовольную постройку, которую не разрешили ввести в эксплуатацию из-за того, что об этом просил не застройщик, а лицо, купившее у него здание.

"Подменить" меры по получению разрешения другими действиями не получится. Обращение за консультацией к органам власти по поводу выдачи этого разрешения или переписка с ними не дают оснований для признания права собственности.

Назначение самовольной постройки может сыграть важную роль. Суды склонны к признанию права собственности на самовольную постройку, если спор касается объекта социального или религиозного назначения.

15. Законопроект о внедрении аудита обоснования инвестиций проектов с госучастием одобрен Правительственной комиссией

Комиссия Правительства РФ по законопроектной деятельности одобрила разработанные Минстроем России изменения в законодательство, направленные на внедрение обязательного технологического и ценового аудита (ТЦА) обоснования инвестиций проектов с государственным участием. Документ на заседании представил замглавы ведомства Хамит Мавляров.

Как пояснил замминистра, законопроектом вводится механизм оценки экономической эффективности проектов на более ранних стадиях, до разработки проектно-сметной документации. «После появления планов по строительству того или иного объекта предполагается разрабатывать обоснование инвестиций, или так называемый предпроект, который будет включать в себя в том числе задание на архитектурно-строительное проектирование объекта и содержать краткое описание инвестпроекта», - уточнил Хамит Мавляров.

Требования к составу и содержанию обоснования инвестиций устанавливаются Правительством РФ. В состав включаются сведения об основных архитектурных, технологических, конструктивных, объемно-планировочных и инженерно-технических решениях, а также обоснование предполагаемой предельной стоимости строительства или реконструкции объекта.

Также законопроектом уточняются требования к заданию на архитектурно-строительное проектирование.

Все отраженные в обосновании инвестиций решения будут оцениваться на предмет их экономической эффективности и соответствия современному уровню развития техники и технологий. В заключении ТЦА должны содержаться экспертная оценка и выводы о возможности оптимизации выбранных решений, основного технологического оборудования, а также планируемых к применению строительных материалов, сокращения сроков и стоимости строительства в целом и отдельных его этапов. По результатам будет приниматься решение о целесообразности строительства объекта.

Материалы обоснования инвестиций и результаты его аудита будут размещены в единой базе, на основе которой создается электронный портал для общественного обсуждения указанных материалов.

Обоснование инвестиций, задание на проектирование, результаты технологического и ценового аудита обоснования инвестиций объектов капитального строительства являются обязательными документами при принятии решений о строительстве объекта.

«Предлагаемые законопроектом изменения позволят оптимизировать затраты на реализацию крупных инвестиционных проектов за бюджетные средства без снижения качества и при сохранении безопасности строительства», - подчеркнул замминистра Хамит Мавляиров.

Справочно:

Изменения вносятся в Градостроительный кодекс Российской Федерации и в Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

16. Минстроем России предложен порядок управления малоэтажными жилыми комплексами

Проект Федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (в части установления порядка управления малоэтажными жилыми комплексами)

Проектом в числе прочего:

в Жилищном кодексе РФ определяются понятия "малоэтажные жилые комплексы", а также "жилой дом блокированный", устанавливаются правила создания и эксплуатации малоэтажных жилых комплексов;

регламентируются требования к общему имуществу собственников жилых домов блокированных и к общему собранию собственников таких жилых домов, а также положения о праве собственности на общее имущество в малоэтажном жилом комплексе и порядок проведения общего собрания собственников помещений в таком жилом комплексе;

регулируются положения, касающиеся выбора способа управления общим имуществом собственников жилых домов блокированных, управления малоэтажными жилыми комплексами, а также устанавливаются требования к договору управления малоэтажным жилым комплексом;

закрепляются в Градостроительном кодексе РФ определения понятий "многоквартирный дом", "блокированная жилая застройка", перечень документов, необходимых для выдачи разрешения на строительство, реконструкцию жилых домов блокированных.

17. Минстрой России предлагает исключить из формы проектной декларации информацию о связанных с застройщиком юридических лицах в целях ее приведения в соответствие с действующим законодательством

Проект Приказа Минстроя России "О внесении изменений в форму проектной декларации, утвержденную Приказом Министерства

строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 декабря 2016 г. N 996/пр"

Речь идет о фирменном наименовании, месте нахождения и адресе, а также адресе электронной почты, номерах телефонов данных лиц.

Проект подготовлен в целях реализации норм Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", которым внесены изменения в Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

18. Минстроем России установлены требования энергетической эффективности для всех типов зданий, строений, сооружений

Приказ Минстра России от 17.11.2017 N 1550/пр "Об утверждении Требований энергетической эффективности зданий, строений, сооружений"

Требования устанавливаются к проектируемым, реконструируемым, проходящим капитальный ремонт и эксплуатируемым отапливаемым зданиям, строениям, сооружениям, оборудованным теплотребляющими установками, электроприемниками, водоразборными устройствами или устройствами для использования природного газа, с целью обеспечения потребителей энергетическими ресурсами и коммунальными услугами.

Выполнение требований энергетической эффективности обеспечивается соблюдением удельного годового расхода:

энергетических ресурсов на отопление и вентиляцию всех типов зданий, строений, сооружений;

электрической энергии на общедомовые нужды и тепловой энергии на горячее водоснабжение.

Для вновь создаваемых зданий (в том числе многоквартирных домов), строений, сооружений удельная характеристика расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию поэтапно уменьшается по отношению к удельной характеристике расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию малоэтажных жилых многоквартирных зданий или удельной характеристике расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию с 1 июля 2018 г. - на 20 процентов, с 1 января 2023 г. - на 40 процентов, с 1 января 2028 г. - на 50 процентов.

Предусмотрены, в том числе, обязательные технические требования, обеспечивающие достижение показателей, характеризующих выполнение требований энергетической эффективности, а также дополнительные технические требования, вводимые в действие с 2023 и 2028 года.

19. Законопроект о совершенствовании института негосударственной экспертизы одобрен профильным комитетом Госдумы

Разработанные Минстроем России изменения в Градостроительный Кодекс в части введения саморегулирования деятельности юрицев, осуществляющих

негосударственную экспертизу проектной документации и результатов инженерных изысканий, одобрены профильным комитетом Госдумы. Документ на заседании 27 марта представил замглавы ведомства Хамит Мавляиров.

Распространение действующего института саморегулирования в строительстве на организации, осуществляющие проведение негосударственной экспертизы проектной документации, повысит ответственность таких юридических лиц, обеспечит прозрачность деятельности организаций за счет ведения реестра членов СРО и осуществляемых СРО проверкам своих членов.

Документом вводится обязательность возмещения вреда в случае некачественного проведения экспертизы за счет формирования компфондов причинения вреда и обеспечения договорных обязательств.

СРО должны будут утверждать стандарты организации, которые позволят унифицировать требования к проведению негосэкспертизы проектной документации или инженерных изысканий и к подготовке заключений экспертизы.

При этом устанавливается требование о наличии в штате экспертной организации не менее 5 экспертов, для которых эта организация является основным метом работы. Нанимать экспертов по гражданско-правовым договорам организация сможет только при соблюдении данного условия.

Помимо этого, вводится запрет на одновременное совмещение деятельности по проведению негосэкспертизы проектной документации или результатов инженерных изысканий с деятельностью по подготовке такой документации, а также с деятельностью по строительству, капремонту, реконструкции объектов капитального строительства, производству и продаже строительных материалов.

Законопроектом предлагается уточнить требования и ответственность самих экспертов. А именно, минимальный стаж работы в сфере подготовки или экспертизы проектной документации или инженерных изысканий для потенциальных экспертов увеличен с 5-ти до 7 лет.

Вводится ответственность экспертов в виде аннулирования аттестата (без права переаттестации в течение 3-х лет) за выдачу положительного заключения на «несоответствующую» техрегламентам документацию или результаты инженерных изысканий, а также иные нарушения законодательства в сфере деятельности экспертов.

«Принятие предлагаемых законопроектом изменений позволит повысить качество проведения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, что в свою очередь позволит повысить безопасность зданий и сооружений», - отметил Хамит Мавляиров.

20. 26.03.2018 в Минюсте зарегистрирован Приказ Министра России № 115/пр о введении в действие правил ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства

Приказ Министра России от 22.02.2018 N 115/пр "Об утверждении порядка ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального

строительства и предоставления содержащихся в нем сведений и документов"

Ведение реестра осуществляется ФАУ "Главное управление государственной экспертизы" с учетом требований законодательства о государственной и иной охраняемой законом тайне и законодательства РФ в области персональных данных. Ведение реестра осуществляется на русском языке в электронном виде с использованием государственной информационной системы "Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства".

Проекты разделов подготавливаются экспертными организациями и Минстроем России посредством электронного сервиса "Личный кабинет" информационной системы ведения реестра, доступ к которому предоставляется после прохождения лицом, выполняющим данные действия, идентификации и аутентификации посредством федеральной государственной информационной системы "Единая система идентификации и аутентификации в инфраструктуре, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме", а также с использованием федеральной государственной информационной системы "Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)" (при наличии технической возможности).

21. Эксперты предложили внедрить особое градостроительное регулирование для объектов культурного наследия

Противоречия при проведении государственной экспертизы проектной документации исторических зданий и сооружений, возникающие в связи с реализацией 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия» обсудили на заседании Комиссии по сохранению объектов культурного наследия Общественного совета при Минстрое России 27 марта. Мероприятие прошло при участии представителей департамента градостроительной деятельности и архитектуры Минстроя России.

На сегодняшний день согласно предписаниям 73-ФЗ при выполнении работ по сохранению объектов культурного наследия (ОКН) установлено обязательное проведение государственной экспертизы проектной документации таких объектов. При этом требования к проведению работ с ОКН, затрагивающим конструктивные характеристики зданий, основываются на требованиях к историческим зданиям, как к объектам капитального строительства, что по мнению экспертов не отражает специфику работы с объектами наследия.

Реализация 73-ФЗ в части проведения экспертизы при работе с ОКН приводит к необходимости разработки дополнительных комплектов проектной документации, что ведет к увеличению затрат и сроков проектирования. Более того, существующие требования государственной экспертизы не позволяют учесть исторические показатели и параметры ОКН, такие как прочность, долговечность, устойчивость и др. Особенно члены Комиссии отметили невозможность выполнения требования гос.экспертизы при работах на объектах с монументальной живописью и памятниками деревянного зодчества.

Для разрешения данных противоречий членами Комиссии предложено создать особое градостроительное регулирование в сфере культурного наследия путем

внесения изменений в «Основные принципы законодательства о градостроительной деятельности» Градкодекса РФ. Соответствующие изменения должны быть внесены в подзаконные акты 73-ФЗ и нормативно-правовые документы градостроительного регулирования в части проведения экспертизы. По мнению экспертов, данная мера позволит исключить имеющиеся противоречия в законодательстве и подтвердит общность подхода к формированию градостроительной среды с учетом сохранения исторического наследия.

22. Подведены итоги внедрения Целевой модели «Получение разрешения на строительство и территориальное планирование»

Итоги внедрения Целевой модели «Получение разрешения на строительство и территориальное планирование» подведены на заседании федеральной рабочей группы под председательством Статс-секретаря – заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Натальи Антипиной. Эти данные представлены в Агентстве стратегических инициатив.

«По данным Минстроя России, по итогам 2017 года регионами в среднем достигнуты 62 % целевых показателей, что вдвое превышает стартовые значения апреля 2017 года. – сообщила Наталья Антипина, – При этом самооценка регионов несколько выше 78 %».

В рамках Целевой модели оценивалась ситуация с подготовкой документов территориального планирования и регламентацией получения разрешения на строительство. Рабочей группой с участием представителей Минэкономразвития России, Минкомсвязи России, Национального объединения строителей, Национального объединения застройщиков, Деловой России, АСИ подтверждено наличие утвержденных генеральных планов по всем городским округам и поселениям по 54 субъектам Российской Федерации.

По результатам мониторинга выполнения органами местного самоуправления сводных планов-графиков подготовки Правил землепользования и застройки (ПЗЗ), в среднем по Российской Федерации доля муниципальных образований с утвержденными ПЗЗ составляет 96,58% (по сравнению с 91,8% на начало 2017 году). Наличие утвержденных ПЗЗ во всех городских округах и поселениях, где такие документы должны быть утверждены, подтверждено в 69 субъектах Российской Федерации.

В то же время серьезные проблемы сохраняются в части качества подготовки данных документов. «По оценке Минстроя России, ПЗЗ муниципальных образований только в 23 субъектах Российской Федерации соответствуют требованиям Градостроительного кодекса. Еще более серьезная ситуация складывается в отношении местных нормативов градостроительного проектирования и программ комплексного развития инфраструктуры. Так, в среднем доля городских округов и поселений, где утверждены нормативы градостроительного проектирования, от общего количества муниципальных образований, составляет 65,1%», – отметила Наталья Антипина.

В части получения разрешения на строительство Целевой моделью в 2017 году выполнили критерии по сокращению сроков по выдаче ГПЗУ – 23 субъекта РФ;

по разрешению на строительство – 26 субъектов; по экспертизе – 78 субъектов. При этом в ряде регионов срок экспертизы установлен ниже целевого значения.

Оказание услуг по выдаче ГПЗУ и разрешения на строительство в электронном виде осуществляется в той или иной степени в 53 субъектах Российской Федерации. Однако в среднем по стране в электронном виде выдается только 5,7 % ГПЗУ и 4,8 % разрешений на строительство. Доля проведения экспертизы в электронном виде составила 91%.

Что касается еще одного показателя – предоставления государственных (муниципальных) услуг по принципу «одного окна» через МФЦ, то в прошлом году необходимо было довести долю услуг по выдаче ГПЗУ и разрешений до 10%. По оценке рабочей группы, достижение такого показателя по ГПЗУ подтверждено 55 субъектами РФ. По разрешению на строительство целевой уровень по МФЦ достигнут в 57 субъектах Российской Федерации.

«В целом, к основным проблемам внедрения целевой модели относятся – недостаточный уровень организации, планирования и координации работы региональной команды по обеспечению внедрения целевой модели, а также низкий уровень контроля со стороны органов власти субъектов за деятельностью органов местного самоуправления, несоблюдение последними действующего законодательства. Отмечу также низкий уровень цифровизации услуг в градостроительной сфере», – подчеркнула замминистра

В 2018 особое внимание рабочей группы, по мнению Натальи Антипиной, необходимо обратить на мониторинг ситуации в отстающих субъектах Российской Федерации, распространение в данных регионах успешного опыта и внедрение системных решений по оптимизации процедур и улучшению предпринимательского климата в строительстве. В текущем году также планируется проведение мониторинга востребованности информации в сфере градостроительной деятельности застройщиками и ее доступности, в том числе на официальных сайтах органов власти.

23. Требования энергетической эффективности для зданий станут обязательными

Приказ Минстроя России «Об утверждении требований энергетической эффективности зданий, строений, сооружений» прошел регистрацию в Минюсте России и вступает в силу 6 апреля 2018 года. Документом устанавливаются требования к зданиям, строениям и сооружениям, направленные на энергосбережение и повышение энергетической эффективности в строительном комплексе Российской Федерации.

Документ вводит обязательное выполнение требований энергетической эффективности для архитекторов, застройщиков, инженеров, проектировщиков, а также лиц, осуществляющих ввод в эксплуатацию построенных, реконструированных или прошедших капитальный ремонт отапливаемых строений. Выполнение требований будут обеспечивать новые архитектурные решения, строительные материалы, инновационное инженерное оборудование и др.

Приказом министерства предусматривается поэтапное уменьшение удельного расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию для вновь строящихся зданий, в том числе многоквартирных домов. Объем тепла и энергии,

необходимый для отопления новостроек, должен будет снизиться с 1 июля 2018 года – на 20 %, с 1 января 2023 года – на 40 %, с 1 января 2028 года – на 50 %.

«Утвержденные требования энергоэффективности при строительстве зданий и жилых домов будут активно способствовать разработке новых технических решений, появлению новых видов материалов, оборудования, «умных» технологий в строительстве. Мы также будем уделять особое внимание этим исполнению этих требований при реализации масштабного проекта Минстроя России «Умный город», цель которого сделать наши города отвечающими всем современным потребностям граждан, а их жизнь максимально комфортной», - отметил заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Андрей Чибис.