

## **АНАЛИТИЧЕСКАЯ СПРАВКА**

**Актуальные изменения законодательства  
в области строительства в 1-м полугодии 2021 год**

**июль 2021**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение .....	3
I. Комплексное развитие территорий, Территориальное планирование, Градостроительное зонирование .....	4
*Предложения НОСТРОЙ по совершенствованию нормативного регулирования в области комплексного развития территорий .....	10
II. Приаэродромные территории .....	15
*Предложения НОСТРОЙ по совершенствованию нормативного регулирования застройки приаэродромных территорий .....	17
III. Техническое присоединение к сетям инженерной инфраструктуры .....	24
IV. Экспертиза проектной документации .....	26
V. Предоставление сведений из ЕГРН .....	27
VI. Контрактная система .....	29
*Предложения НОСТРОЙ по развитию контрактной системы .....	32
VII. Ценообразование .....	42
VIII. Техническое регулирование .....	47
*Предложения нострой по совершенствованию нормативного правового регулирования применения в строительной отрасли новых технологий .....	59
IX. Обеспечение энергетической эффективности .....	68
X. Технологии информационного моделирования .....	70
XI. Жилищное строительство .....	74
*Предложения НОСТРОЙ по развитию жилищного строительства .....	86
XII. Кадровая политика .....	88
*Предложения НОСТРОЙ по вопросам кадровой политики .....	89
XIII. Безопасность труда в строительстве .....	91
XIV. Саморегулирование в строительстве .....	94
XV. Законотворческие инициативы НОСТРОЙ .....	95

## **ВВЕДЕНИЕ**

НОСТРОЙ на постоянной основе отслеживает актуальные изменения действующего законодательства в сфере строительства, а также участвует в обсуждении наиболее важных для отрасли проектов нормативно-правовых актов.

В этом году основной пакет принятых нормативных правовых актов был направлен на оптимизацию количества и сроков прохождения административных процедур в сфере градостроительства. Продолжается работа по совершенствованию законодательства в сфере государственных (муниципальных) закупок.

Изменение нормативного правового регулирования строительной сферы осуществляется в соответствии с планом законотворческой деятельности Правительства Российской Федерации на 2021 год, утвержденный Распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.12.2020 г. № 3683-р, а также в соответствии с поручениями Правительства РФ и Президента РФ. Также основополагающим документом для совершенствования законодательства стал принятый осенью 2020 года **Общенациональный план действий**, обеспечивающих восстановление занятости и доходов населения, рост экономики и долгосрочные структурные изменения в экономике, и дорожная карта **«Трансформация делового климата»** по созданию инвестиционно-привлекательной среды в сфере строительства, утвержденная Распоряжением Правительства РФ от 19.01.2021 № 48-р.

## **I. КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ, ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ.**

**1. Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»** предусмотрена необходимость принятия порядка 15 федеральных подзаконных нормативных правовых актов, регулирующих те или иные аспекты нового механизма КРТ.

Работа по их подготовке сейчас активно ведется. К настоящему времени на федеральном уровне утверждено два таких акта:

**а) Постановление Правительства РФ от 04.05.2021 № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме».**

Данным постановлением утверждено сразу три документа:

- Правила проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории;
- Правила определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации;
- Правила заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме.

**Правилами проведения торгов** определяется сама процедура их проведения в виде аукциона либо конкурса. Определяется, в частности, содержание извещения о проведении торгов, порядок его размещения.

Также определяется перечень возможных условий конкурса.

Так, конкурсными условиями, указываемыми в решении о проведении торгов в форме конкурса, могут являться:

а) минимальный объем предусмотренного договором о комплексном развитии территории финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов;

б) технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики (при необходимости) результатов работ, указанных выше;

в) наличие у участников конкурса необходимых для исполнения договора о комплексном развитии территории финансовых ресурсов, наличие на праве собственности или на ином законном основании оборудования и других материальных ресурсов, наличие специалистов и иных работников определенного уровня квалификации;

г) предельный срок выполнения работ по договору о комплексном развитии территории, который будет заключен по результатам торгов;

д) цена права на заключение договора о комплексном развитии территории;

е) размер и характеристики площади жилых и (или) нежилых помещений, создаваемых в соответствии с договором о комплексном развитии территории и подлежащих передаче в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Правилами установлено, что количество конкурсных условий, указываемых в решении о проведении торгов в форме конкурса, не должно быть менее 2, при этом одним из таких условий должно являться условие о минимальном объеме предусмотренного договором о КРТ финансировании работ, подлежащих выполнению застройщиком (инвестором).

**Правила определения начальной цены** определяют начальную цену торгов, проводимых в форме аукциона по решению Правительства РФ.

Начальная цена предмета аукциона устанавливается равной размеру годовой арендной платы за земельный участок (земельные участки), который будет предоставлен победителю аукциона для реализации КРТ. Размер арендной платы определяется на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой согласно отчету оценщика.

**Правила заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме** определяют особенности проведения торгов по КРТ в электронной форме.

Согласно указанным Правилам торги по КРТ проводятся в электронной форме торгов в электронной форме в следующих случаях:

а) в случаях принятия решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации;

б) в случае, если решением о проведении торгов, принятом уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления, предусмотрено их проведение в электронной форме;

в) в установленном Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства» случае осуществления комплексного развития незастроенной территории единым институтом развития в жилищной сфере.

**б) Постановление Правительства РФ от 14.04.2021 № 591 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 августа 2020 г. № 1260»**

Данным постановлением внесены изменения в принятый ранее акт – Правила согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 19 августа 2020 г. № 1260). Эти правила были приняты в соответствии с прежними нормами ГрК РФ о договорах КРТ.

Поскольку новая процедура согласования аналогична прежней, принятие нового постановления не потребовалось, и были внесены точечные изменения в ранее принятый нормативный правовой акт.

Так, согласно новым правилам было закреплено, что правообладатели объектов недвижимости вместе с заявлением о заключении договора КРТ представляют не документацию по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории), а чертеж или чертежи планировки территории, подлежащие включению в основную часть проекта планировки территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, и чертежи межевания территории, подлежащие включению в основную часть проекта межевания указанной территории.

**2. Приказ Минэкономразвития России от 15.02.2021 № 71**

**«Об утверждении Методических рекомендаций по подготовке нормативов градостроительного проектирования».**

Утвержденные Методические рекомендации направлены на оказание методической помощи при подготовке нормативов градостроительного проектирования, подлежащих учету при подготовке документов территориального планирования субъектов РФ (в том числе городов федерального значения) и муниципальных образований.

Целью Рекомендаций является раскрытие рекомендуемого состава и содержания нормативов градостроительного проектирования, определенных в статье 29.2 Градостроительного кодекса РФ, определение единого рекомендуемого порядка их разработки и областей применения, выработка рекомендаций по перечню параметров нормирования (определение перечня параметров объектов регионального и местного значения, которые

предлагается нормировать, например, такого параметра, как обеспеченность населения спортивными школами - количество мест для посетителей в здании на 1000 жителей с учетом плотности населения в муниципальном образовании, населенном пункте, половозрастного состава и других факторов) и порядку расчета нормируемых показателей.

**3. Приказ Минстроя России от 18.02.2021 № 72/пр «О внесении изменений в форму градостроительного плана земельного участка и порядок ее заполнения, утвержденные приказом Минстроя России от 25.04.2017 №741/пр».**

В Форму ГПЗУ внесены точечные изменения в целях приведения формы в соответствие с поправками, внесенными Федеральным законом о КРТ. Так, по тексту понятие «комплексное и устойчивое развитие территорий» заменяется актуальным понятием «комплексное развитие территорий».

**4. Федеральный закон от 01.07.2021 № 275-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (законопроект № 1147175-7) (О перечне мероприятий, типовом проектировании и рабочей документации).**

*НОСТРОЙ принял участие в обсуждении законопроекта № 1147175-7 как в редакции для I чтения, так и в редакции для II чтения.*

Законопроект направлен на решение важных для строительной отрасли проблем, а именно:

- **на установление исчерпывающего перечня процедур (мероприятий) в сфере строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства не на уровне подзаконного нормативного правового акта, а непосредственно на уровне федерального закона, а также на введение федеральным законом запрета предъявления к застройщику требований, не основанных на таком перечне (проектируемая статья 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ)), что позволит повысить прозрачность инвестиционно-строительного процесса, исключить применение к застройщикам избыточных требований (дополнено по сравнению с текстом, внесенным для рассмотрения законопроекта в первом чтении);**
- **на закрепление в ГрК РФ понятия рабочей документации, ее соотношение с проектной документацией, установление полномочий Правительства Российской Федерации требований к**

составу и содержанию рабочей документации, что позволит повысить качество подготовки рабочей документации, устранить неопределенность в правовом статусе такой документации (дополнено по сравнению с текстом, внесенным для рассмотрения законопроекта в первом чтении);

- **на законодательное введение института типовой проектной документации** с включением типовой документации в единый государственный реестр заключений экспертизы, что позволит ускорить и удешевить процесс проектирования.

**5. Федеральный закон от 02.07.2021 № 344-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации» и статью 15 Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (законопроект № 828243-7) (О совершенствовании механизмов защиты и поощрения капиталовложений).**

В редакцию законопроекта ко II чтению включены поправки, предусматривающие обширные изменения принятого в прошлом году Федерального закона от 01.04.2020 № 69-ФЗ «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации». Проектируемые изменения направлены на совершенствование механизма защиты и поощрения капиталовложений. Отдельные изменения касаются порядка заключения таких соглашений при реализации проектов строительства, в том числе КРТ.

Ранее указанные поправки, подготовленные Минэкономразвития России, были размещены на портале <https://regulation.gov.ru>.

Наиболее важным изменением, применимым к строительным проектам, является исключение обязанности инвестора (застройщика) представлять разрешение на строительство вместе с заявлением о заключении соглашения о защите и поощрении капиталовложений.

Согласно поправкам, вместо разрешения на строительство инвестор сможет предоставить градостроительный план земельного участка (для линейных объектов – проект планировки территории), что позволит инвестору заключить соглашение о защите и поощрении капиталовложений уже на этапе проектирования объекта капитального строительства.

**6. Законопроект № 1099901-7 О вводе в эксплуатацию («О внесении изменений в статью 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения**



возможности осуществления государственной регистрации прав на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию»).

Законопроект принят в I чтении.

Законопроект разработан в целях предоставления застройщикам возможности после завершения и ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства осуществить по заявлению уполномоченного органа не только государственный кадастровый учет такого объекта (как это предусмотрено действующими положениями Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), но и регистрацию прав.

Предусмотренный законопроектом подход позволяет застройщику на основании одного заявления о вводе в эксплуатацию объекта капитального строительства, направляемого в уполномоченный орган или организацию, получить весь комплекс необходимых услуг, вплоть до внесения записи о праве на такой объект в Единый государственный реестр недвижимости.

Для целей реализации указанного принципа застройщику необходимо будет помимо технического плана объекта представить в уполномоченный орган или организацию документ об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию прав.

Законопроектом предусмотрено, что установленный им порядок не применяется к многоквартирным домам и иным объектам недвижимости, создаваемым в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», а также к многоквартирным домам, создаваемым жилищно-строительными кооперативами.

**7. Ряд законопроектов в настоящее время не внесены в Государственную Думу, размещены на федеральном портале проектов нормативных правовых актов (<https://regulation.gov.ru>), но имеют важное значение для строительной отрасли.**

Так, Росреестром разработан законопроект **«О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования законодательства о зонах с особыми условиями использования территории»**. Проект направлен на установление новых правил установления, изменения, прекращения ЗОУИТ.

Законопроект разработан во исполнение Поручения Президента РФ по итогам Госсовета, прошедшего 28.09.2020, Общенационального плана по восстановлению экономики, утв. Правительством РФ 02.10.2020.

**Законопроектом предусматривается:**

- сокращение количества видов ЗОУИТ:
  - исключаются 11 видов ЗОУИТ (из 28), в основном это охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры – объектов электроэнергетики, трубопроводов и др. (вместо зон предлагается устанавливать публичные сервитуты);
  - запрещается строить объекты, требующие установления ЗОУИТ, кроме случаев, прямо поименованных в законе, например, для объектов государственного / местного значения.
- разрешить использовать объекты недвижимости в санитарных зонах, седьмых подзонах приаэродромных территорий (в том числе для строительства), игнорируя санитарные ограничения:
  - предлагается дать собственнику (арендатору) право «отказываться» от применения к его объектам санитарных ограничений. После этого ограничения к участку не применяются. Можно на нем строить, в том числе, многоквартирные дома. «Отказ» регистрируется в ЕГРН и становится обязательным для следующих собственников участка.
- упрощение порядка установления, изменения или прекращения существования ЗОУИТ:
  - ЗОУИТ строящихся объектов предлагается устанавливать одновременно с выдачей РнС;
  - для объектов, не требующих РнС, предлагается не устанавливать ЗОУИТ.

НОСТРОЙ принял активное участие в обсуждении законопроекта в рамках заседания рабочих групп по «Регуляторной гильотине», представил свои замечания и предложения по дальнейшей доработке законопроекта.

### **\*ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОСТРОЙ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ НОРМАТИВНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ В ОБЛАСТИ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

За прошедшее полугодие НОСТРОЙ проведена значительная работа по обсуждению вступившего в силу Федерального закона о КРТ (от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»).

В частности, НОСТРОЙ сформулированы и вынесены на обсуждение профессионального сообщества следующие предложения.

- Закрепить в ГрК РФ порядок определения объема строительства, подлежащего указанию в решении о КРТ, в целях определения соответствия участника торгов на право заключения договора о КРТ требованию о наличии опыта участия в строительстве объекта строительства и (или) подготовить соответствующие методические рекомендации для организаторов торгов. Снизить либо отменить требования к опыту участия в строительстве для отдельных групп

застройщиков, в частности, мелких и средних, для застройщиков, реализующих низкомаржинальные проекты в сфере жилищного строительства, проекты строительства объектов ИЖС;

Обоснование:

**Новым законом установлены требования к наличию у участника торгов на право заключения договора о КРТ опыта строительства объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее 10% от объема строительства, предусмотренного решением о КРТ.**

Вместе с тем не вполне ясно, как и на основании чего такой общий объем строительства должен определяться на начальной стадии реализации проекта (то есть еще до проведения торгов), когда еще не разработана и не утверждена даже документация по планировке территорий.

При этом законом прямо не предусмотрено, что точное определение общего объема строительства включается в решение о КРТ. Такие сведения могут попасть в решение о КРТ, только если это будет предусмотрено Правительством Российской Федерации, НПА субъекта РФ (п. 7 ч. 1 ст. 67 ГрК РФ). Однако такие акты на практике могут быть не приняты.

Очевидно, что определенная на этапе подготовки торгов величина общего объема строительства, будет корректироваться при разработке документации по планировке, внесения изменений в градостроительную документацию.

Неопределенность в вопросе о расчете общего объема строительства при проведении торгов, может привести к спорам между инвесторами и органами власти, признанию недействительными результатов торгов по КРТ. Это может существенно снизить доверие к новому механизму КРТ.

В связи с этим предлагается закрепить в законе порядок определения общего совокупного объема строительства в целях проведения торгов на право заключения договора КРТ (в том числе путем указания на необходимость принятия соответствующего подзаконного НПА о порядке расчета) и (или) подготовить соответствующие методические рекомендации для организаторов торгов на право заключения договора КРТ.

Целесообразно в принципе рассмотреть вопрос о снижении либо об отмене требований к строительному опыту для отдельных групп застройщиков, в частности, мелких и средних, а также для низкомаржинальных проектов, проектов строительства ИЖС.

- Прямо закрепить обязанность уполномоченных органов местного самоуправления обеспечить внесение изменений в генеральный план, правила землепользования и застройки муниципального образования, необходимых для реализации решения о КРТ и ППТ;

Обоснование:

**Новый закон предусматривает, что проект планировки территории может подготавливаться раньше внесения изменений в генеральный план и ПЗЗ. Изменения в генплан и ПЗЗ при этом вносятся течение 90 дней со дня утверждения документации по планировке территории.**

Вместе с тем закон не обязывает главу местной администрации инициировать внесение указанных изменений.

В случае с ПЗЗ, например, законом закреплено, что принятие решения о комплексном развитии территории является основанием для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки. Однако обязанность рассмотрения такого вопроса не закреплена. Аналогично обязанность по внесению изменений не установлена для случаев внесения изменений в генеральный план.

**Справочно:** В ряде случаев закон прямо говорит о том, что глава местной администрации обязан инициировать необходимые изменения в ПЗЗ: например, пример, в случае приведения ПЗЗ в соответствие с ограничениями, установленными на приаэродромной территории, или случая, когда ПЗЗ не обеспечивают возможность размещения объектов, предусмотренных документами территориального планирования.

При этом в предмет договора о КРТ включается обязанность уполномоченного органа утвердить только документацию по планировке территории, но не внести изменения в иную градостроительную документацию.

Может произойти так, что органы местного самоуправления не внесут необходимые изменения в градостроительную документацию, тем самым заблокировав реализацию проекта. Это может произойти, например, если решение о КРТ будет принято региональными органами власти.

Неясно, как действовать инвестору в этом случае и какова судьба заключенного договора КРТ.

Теоретически проблема может быть решена через перераспределение полномочий между органами местного самоуправления и региональными органами власти. Перераспределение полномочий уже применялось в некоторых субъектах РФ, например, в Московской области.

**Справочно:** ГрК РФ и Федеральный закон о местном самоуправлении позволяют передать полномочия от органов местного самоуправления к региональным органам исполнительной власти на основании законов субъектов РФ.

Тем не менее, перераспределение полномочий является крайней мерой, в связи с чем представляется целесообразным уточнить положения закона,

закрепив обязанность органов местного самоуправления обеспечить внесение изменений в генеральный план и ПЗЗ.

- Исключить положения ГрК РФ, позволяющие уполномоченным органам власти в одностороннем порядке расторгать договор о КРТ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств застройщиком, с закреплением исключительно судебного порядка расторжения;

Обоснование:

**Закон позволяет уполномоченному органу расторгать договор о КРТ в одностороннем (внесудебном) порядке.**

Законом установлено, что неисполнение обязанностей инвестора по строительству объектов капитального строительства является основанием для одностороннего отказа уполномоченного органа власти от договора КРТ.

Таким образом, любая просрочка ввода объектов в эксплуатацию может привести к одностороннему отказу уполномоченных органов от договора.

Вместе с тем, работа по сокращению количества административных процедур в строительстве только начинается. Нарушение сроков строительства инвестором может быть вызвано причинами, зависящими от публичной стороны (невыдача необходимых разрешений, согласований и др.).

Таким образом, безоговорочное применение к инвестору такой меры как односторонний отказ от договора является в действующих реалиях чрезмерным. Представляется, что договор КРТ в соответствующих случаях должен расторгаться в судебном порядке, что предлагается закрепить в законе.

- Предусмотреть возможность реализации КРТ жилой застройки в отношении территорий, занятых ветхими (аварийными) объектами ИЖС (садовыми домами), даже если на территории отсутствуют ветхие (аварийные) многоквартирные дома;

Обоснование:

**Новый закон не дает возможности проводить редевелопмент территорий, полностью занятых ветхими индивидуальными домами и требует, чтобы на таких территориях обязательно должен быть хотя бы один ветхий или аварийный многоквартирный дом.**

Отсутствие в законе такой возможности обусловлено тем, что основная цель закона – обеспечить расселение ветхих и аварийных многоквартирных домов. Вместе с тем во многих городах есть территории, занятые только ветхими ИЖС, и эти территории достаточно проблемные.

Чтобы вовлечь такие территории в КРТ, в ряде случаев потребуется «искусственно» объединять кварталы с ИЖС с кварталами многоквартирной застройки, что не всегда целесообразно и выгодно для инвестора.

В связи с этим полагаем целесообразным рассмотреть вопрос о целесообразности внесения в ГрК РФ изменений, позволяющих включать в территории КРТ жилой застройки индивидуальные жилые дома независимо от наличия на таких территориях многоквартирных домов.

- Исключить обязанность инвестора (застройщика) прилагать к заявлению о заключении соглашения о защите и поощрении капиталовложений разрешение на строительство; наделить его правом на подачу такого заявления с момента заключения договора о КРТ. В перспективе – включить положения, аналогичные стабилизационной оговорке (запрет применения к инвестору определенных НПА в течение срока реализации проекта) в содержание договора КРТ, без заключения отдельного соглашения о защите и поощрении капиталовложений.

#### Обоснование:

Изначально Федеральный закон от 01.04.2020 № 69-ФЗ «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации» содержал прямой запрет на его применение к жилищному строительству. Однако с нового года такой запрет был снят для строительства многоквартирных домов в рамках проектов КРТ.

По соглашению о защите и поощрении капиталовложений (СЗПК) публично-правовые образования (РФ, субъекты РФ, муниципалитеты), обязуются не применять к инвестору акты (решения) соответствующих органов государственной власти, органов местного самоуправления в течение предусмотренного законом срока. Тем самым инвестор получает необходимые гарантии стабильности, необходимые для реализации проекта.

Закон о защите и поощрении капиталовложений направлен на установление различных гарантий для инвесторов.

Наиболее важная из них – применение **стабилизационной оговорки**.

Ее суть в запрете на применение актов (решений), ухудшающих условия ведения предпринимательской и (или) иной деятельности, связанной с реализацией инвестиционного проекта, в отношении которого заключено соглашение о защите и поощрении капиталовложений, по сравнению с условиями, определенными на момент заключения такого соглашения.

Тем не менее, Федеральный закон № 69-ФЗ изначально не был рассчитан на его применение к сфере жилищного строительства и редевелопмента. В связи с чем отдельные его нормы требуют корректировки с учетом специфики проектов редевелопмента.

Так, согласно Федеральному закону № 69-ФЗ, к заявлению о поощрении капиталовложений инвестор обязан приложить разрешение на строительство, если проект предполагает строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

Однако при реализации проектов КРТ между началом реализации проекта и получением разрешения на строительство должно пройти значительное количество времени. Перед получением разрешения на строительство инвестор должен подготовить документацию по планировке территории, обеспечить внесение изменений в градостроительную документацию, обеспечить образование земельных участков, подготовить проектную документацию и пройти экспертизу.

Представляется, что в гарантиях инвестор нуждается задолго до получения разрешения на строительство, в течение всего срока реализации проекта КРТ.

В связи с этим предлагается внести изменения в Федеральный закон № 69-ФЗ и исключить обязанность инвестора, с которым заключен договор о КРТ, прилагать к заявлению о заключении соглашения о защите и поощрении капиталовложений, разрешение на строительство.

Кроме того, в перспективе, по нашему мнению, необходимо двигаться по пути интеграции механизмов стабилизационной оговорки в договоры КРТ, чтобы застройщик не был вынужден заключать два отдельных соглашения – договор о КРТ и отдельно соглашение о защите и поощрении капиталовложений и мог получать гарантии, в том числе связанные с неприменением к нему тех или иных НПА, в силу самого договора КРТ.

## **II. ПРИАЭРОДРОМНЫЕ ТЕРРИТОРИИ.**

**Принят Федеральный закон от 11.06.2021 № 191-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым внесены существенные изменения, касающиеся установления приаэродромных территорий.**

В 2017 году в законодательство были внесены масштабные изменения, устанавливающие новый порядок установления приаэродромных территорий. Согласно внесенным изменениям приаэродромные территории состоят из подзон, с первой по седьмую, в границах которых устанавливаются различные ограничения. Вместе с тем процесс установления приаэродромных территорий по новым правилам растянулся более чем на 3 года и до сих пор не завершен. До настоящего времени решение об установлении приаэродромных территорий многих аэродромов до сих пор не принято,

Одна из причин неустановления приаэродромных территорий по новым правилам – разногласия между федеральными и региональными органами власти по вопросу о границах седьмой подзоны, в которой запрещается строительство жилья и объектов социальной инфраструктуры. В случае установления такой подзоны ее действием будет заблокировано строительство на больших территориях. При этом для 7-ой подзоны одного и того же аэродрома размер может быть определен по-разному разными разработчиками, единая методика определения границ такой подзоны отсутствует. Обязанность утверждать такую методику законом не закреплена.

Принятый Федеральный закон решает указанную проблему, закрепляя, что приаэродромная территория, при наличии разногласий по границам седьмой подзоны, может быть установлена без такой подзоны.

В этом случае седьмая подзона подлежит установлению в течение года. Решение об ее установлении в этом случае принимает Роспотребнадзор.

За Роспотребнадзором также закрепляются полномочия по утверждению методики установления седьмых подзон.

В отношении действующих аэродромов законом устанавливается переходный период: седьмые подзоны таких аэродромов (если отсутствуют на 01.07.2021) подлежат установлению до 01.01.2025.

**В тексте принятого Федерального закона учтен ряд предложений, ранее сформулированных НОСТРОЙ, в частности, таких как:**

- закрепить возможность установления приаэродромной территории в составе 1-6 подзон (без 7 подзоны);
- установить отдельный (особый) порядок установления 7-ой подзоны, отличный от установления всей остальной приаэродромной территории;
- обеспечить утверждение единой методики определения границ 7-ой подзоны;
- установить общее правило о допустимости строительства в границах 7-ой подзоны и условия, в том числе требования к проектным решениям;
- не применять ограничения, установленные в 7-ой подзоне для объектов, права на которые возникли до установления 7-ой подзоны.



## **\*ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОСТРОЙ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ НОРМАТИВНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ ПРИАЭРОДРОМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

Несмотря на принятие нового Федерального закона, изменяющего порядок установления приаэродромных территорий, ряд проблем в этой сфере остаются не решены и требуют дальнейшей проработки.

### **1. Проблемы осуществления строительства в 7-ой подзоне приаэродромных территорий:**

**а) Исходные данные, необходимые для расчета 7-ой подзоны, могут быть недостоверны / неполны либо отсутствовать в доступе.**

Для установления 7-ой подзоны необходимо обладать исходными данными, в том числе о количестве взлетно-посадочных операций в единицу времени, о соотношении количества дневных и ночных полетов, о типах воздушных судов, которые совершают полеты, и др. Такими данными располагают операторы соответствующих аэродромов и локальные службы ОРВД.

**б) Отсутствует единый стандарт составления решения об установлении приаэродромной территории.**

Законом установлено, что проект решения об установлении приаэродромной территории, включающий ее описание и описание ограничений («регламентная часть»), готовится оператором аэродрома.

Вместе с тем, законом не установлены единые требования к составлению такого проекта, в связи с чем «регламентные части» приаэродромных территорий могут сильно различаться в зависимости от аэродрома.

Ряд аэродромов подошел к вопросу гибко и установил дифференцированные по ограничениям 7-ые подзоны, установив в их границах ограничения различной степени, что смягчает последствия установления таких подзон и может служить позитивным примером.

**в) Нормативные требования по допустимому уровню шума завышены, требуют актуализации и приведения в соответствие с международной практикой.**

В соответствии с ГОСТ 22283-2014 допустимый уровень шума в дневное время установлен в 55 децибел, а в ночное время - в 45 децибел. Это на 10 децибел ниже, чем в предыдущем ГОСТ 22283-88. Таким образом, требования по шуму в данном ГОСТ с 2014 г. были повышены.

Данные требования не учитывают возможности проведения шумозащитных мероприятий в процессе проектирования зданий.

Также следует отметить, что в соответствии с пунктом 3.4. ГОСТ 22283-2014 при реконструкции аэропортов или изменении условий эксплуатации воздушных судов (ВС) акустическая обстановка на территориях жилой застройки не должна ухудшаться, то есть не допустимо закладывать в 7-ые подзоны потенциал на увеличение мощности аэродрома, ухудшающий шумовую обстановку отношении существующей и предусмотренной утвержденной градостроительной документацией застройки.

**г) Субъекты РФ ограничены в решении вопроса об определении 7-й подзоны, инициатива исходит от Росавиации и Роспотребнадзора.**

Законом установлено, что проект решения об установлении 7-й подзоны готовит оператор аэродрома, утверждает Росавиация при наличии заключения Роспотребнадзора. Субъект РФ уполномочен согласовывать этот проект. Это приводит к разработке проектов 7-й подзоны без учета интересов развития городов и невозможности согласования проектов приаэродромной территории с субъектом РФ в течение длительного времени. Инициатива по разработке и установлению границ 7-й подзоны должна исходить от самого субъекта РФ.

**д) Законодательством не предусмотрены механизмы возложения на операторов аэродромов обязанности по снижению негативного воздействия аэродрома на прилегающую городскую территорию.**

В настоящий момент санитарные ограничения устанавливаются исходя из приоритета интересов аэродрома над интересами города. Таким образом, аэродром может продолжать расширяться в ущерб городскому развитию. В этом случае санитарно-защитная зона аэродрома (7-ая подзона) также будут увеличиваться в размерах и налагать дополнительные ограничения на застройку.

**2. Проблемы осуществления строительства в 3-ей подзоне приаэродромных территорий:**

**а) Росавиация отказывает в согласовании строительства в полосах воздушных подходов в связи с отсутствием заключения Роспотребнадзора.**

Законом установлено, что согласование строительства в полосах воздушных подходов и санитарно-защитных зонах аэродромов осуществляется при наличии положительного санитарно-эпидемиологического заключения Роспотребнадзора о соответствии

размещения объектов требованиям законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Вместе с тем, в ряде случаев Роспотребнадзор отказывает в выдаче заключения, ссылаясь на невозможность определения границ территории, в отношении которой нужно осуществить санитарно-эпидемиологическую экспертизу (в частности, в большинстве случаев границы санитарно-защитных зон не установлены).

**б) Координаты полос воздушных подходов не привязаны к системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.**

Утвержденный приказом Минтранса России от 04.05.2018 № 176 порядок предписывает определять координаты полос воздушных подходов, но не определяет, что такие координаты должны соотноситься с системой координат, используемой для ведения ЕГРН.

Различие в координатах препятствует согласованию строительства в полосах воздушных подходов, не позволяет понять, расположен ли проектируемый объект в границах таких полос или нет.

Ряд аэродромов в инициативном порядке направлял в органы местного самоуправления сведения о границах полос воздушных подходов с запросами об отражении последних в составе сведений ИСОГД, но так как в составе ИСОГД могут быть отражены лишь ЗОУИТ, состоящие на учете в ЕГРН, такие сведения не могут быть официально отражены в ИСОГД. Необходимость постановки на кадастровый учет полос воздушных подходов не предусмотрена законодательством. Описанная ситуация вызывает неоднозначности при подготовке разрешительной документации на строительство.

**в) Отсутствует единый порядок проверки соответствия высоты объекта высотным ограничениям.**

В настоящее время органы власти (местного самоуправления) при проверке соответствия проектной документации высотным ограничениям, установленным на приаэродромных территориях (или высотным ограничениям, проверяемым при размещении объектов в полосах воздушных подходов), не имеют возможности точно установить соответствие параметров объекта установленным высотным ограничениям, в том числе не имеют необходимого программного обеспечения, аналогичного тому, которое используется операторами аэродромов.

**г) Минтрансом России в 2018 году изменен порядок определения границ полос воздушных подходов, в связи с чем их площадь увеличилась.**

Порядок определения границ полос воздушных подходов установлен приказом Минтранса России от 04.05.2018 № 176.

Данным приказом был существенно изменен порядок установления полос воздушных подходов. Помимо имеющихся контуров полос, идущих параллельно взлетно-посадочной полосе, был добавлен дополнительный контур («внешняя граница полосы воздушных подходов») – в виде окружности радиусом 15 км от центра взлетно-посадочной полосы для аэродромов классов А, Б, В, Г (8 км – для аэродромов классов Д и Е).

В результате проведенных изменений площадь, покрываемая полосами воздушных подходов, значительно увеличилась за счет добавления **окружности радиусом 15 км** от центра взлетно-посадочной полосы.

Так как в полосах воздушных подходов установлена необходимость согласования строительства с Росавиацией, увеличение площади полос воздушных подходов привело к усложнению строительства вблизи аэродрома.

**д) Нормативно не закреплены критерии объекта, влияющего на безопасность полетов.**

Законом установлено, что согласование с Росавиацией требуется, если планируемый к строительству объект может угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов.

Частично такие критерии определены в рекомендациях Росавиации, направленных письмом Росавиации от 03.12.2020 № Исх-48809/04.

**Справочно:** согласно рекомендациям, критериями влияния объекта на безопасность полетов воздушных судов являются:

- *возвышение объекта над поверхностями ограничения препятствий, установленными в соответствии с Федеральными авиационными правилами «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов», утвержденными приказом Минтранса России от 25.08.2015 № 262;*

- *ухудшение эксплуатационных минимумов аэродрома;*

- *ухудшение орнитологической обстановки в районе аэродрома;*

- *привлечение объектом скоплений животных в окрестностях аэродрома.*

- *Критериями влияния объекта на работу средств радиотехнического обеспечения полетов (РТОП) являются:*

- *риск создания помех наземным средствам РТОП, обеспечивающим полеты воздушных судов, либо бортовому оборудованию воздушных судов, выполняющих взлет и (или) посадку с/на аэродром;*

– *препятствие распространению сигналов средств РТОП.*

Вместе с тем, изданный Росавиацией документ является рекомендательным и не препятствует Росавиации руководствоваться иными критериями при согласовании строительства.

### **3. Проблемы, связанные с осуществлением строительства в иных подзонах.**

**В четвертой подзоне** запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

Четвертая подзона устанавливается по границам зон действия средств радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов и авиационной электросвязи, обозначенным в аэронавигационном паспорте аэродрома гражданской авиации, инструкции по производству полетов в районе аэродрома государственной (экспериментальной) авиации;

**Проблема:** Территории, охватываемые четвертой подзоной, могут быть значительны и накладывать запрет на строительство, т.ч. многоквартирных домов. Проблема может быть решена за счет модернизации (реконструкции) оборудования, но это требует финансовых вложений оператора аэродрома и (или) бюджета. Например, такие мероприятия проводятся в районе ЖК «Филатов Луг» (Москва) (планируется проведение работ по поднятию радара).

**В пятой подзоне** запрещается размещать опасные производственные объекты (далее – ОПО), функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. Пятая подзона устанавливается по границам, установленным исходя из требований безопасности полетов и промышленной безопасности опасных производственных объектов с учетом максимального радиуса зон поражения в случаях происшествий техногенного характера на опасных производственных объектах.

Эффективное, экономически оправданное решение задач, ответственных объектов ОПО, находящихся в 5-ой подзоне, осуществляется на основе прогнозного математического состояния с использованием программно-алгоритмических комплексов, реализующие численные методы механики.

По результатам выборочного исследования по выявлению вероятных событий, связанных с одноименным взрывом объекта ОПО, в результате чего может возникнуть разрушение или повреждение летательного судна, были сделаны следующие заключения:

- За весь период наблюдения (более 100 лет) в мировой практике таких случаев выявлено не было;

- Вероятность наступления такого события можно представить, как возможную встречу самолета и метеорита - 1:1000000.

**Проблема:** Не установлены четкие критерии влияния на безопасность полетов. Ограничения могут быть распространены на очень широкий круг объектов, в т.ч. обслуживающих жилую застройку (газопроводы и проч.). В том числе, в законе по требованиям к ОПО в 5-ой подзоне заложены риски, возникновение которых возможно с минимальной вероятностью, и для реализации мер по расследованию и предупреждению этих рисков потребуется многократное увеличение расходования бюджетных средств Российской Федерации.

**В шестой подзоне** запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Шестая подзона устанавливается по границам, установленным на удалении 15 километров от контрольной точки аэродрома.

**Проблема:** Перечень таких объектов не конкретизирован.

**В связи с изложенным предлагаются следующие пути решения вышеперечисленных проблем.**

**Предложения по решению проблем осуществления строительства в части принятия мер по установлению границ 7-ой подзоны приаэродромной территории.**

- определить исчерпывающий перечень объектов, строительство которых запрещается в границах 7-ой подзоны;
- установить требования к лицам, разрабатывающим проекты 7-ой подзоны (в настоящий момент такие требования не установлены);
- определить экспертный орган, который должен оценивать корректность определения 7-ой подзоны как с позиций санитарных требований, так и с точки зрения градостроительной деятельности;
- установить типовые формы решения об установлении приаэродромных территорий, включающего «регламентную часть»;
- установить перечень исходных данных, требования к форматам их предоставления, к порядку их предоставления, закрепить обязанность операторов аэродромов предоставлять исходные данные лицам, определяющим границы 7-ой подзоны;
- актуализировать действующие санитарные правила, нормативно-технические документы в сторону смягчения требований по шуму с учетом возможности провести мероприятия по шумозащите;
- выделять в границах 7-ой подзоны сектора в зависимости от содержания ограничений и условий размещения объектов;

- наделить субъекты РФ правом самостоятельно готовить проекты 7-ой подзоны и утверждать такую подзону отдельно от других подзон приаэродромной территории;
- в целом установить для 7-ой подзоны иное правовое регулирование - рассмотреть вопрос о замене 7-ой подзоны отдельной зоной с особыми условиями (санитарно-защитной зоной или другой);
- закрепить приоритет интересов городского развития над интересами развития аэродромов, обязав операторов аэродромов разрабатывать программы (планы, дорожные карты, программы и т.п.), направленные на модернизацию инфраструктуры аэродрома, запрет эксплуатации определенных типов воздушных судов с повышенным уровнем шума и т.п. в целях недопущения установления новых ограничений застройки вокруг аэродрома и сокращения количества уже имеющихся ограничений в санитарно-защитной зоне аэродрома / 7 подзоне приаэродромной территории;

**Пути решения проблем осуществления строительства в части принятия мер по установлению границ 3-ей подзоны.**

- скорректировать порядок согласования строительства в полосах воздушных подходов аэродромов, с учетом необходимости получения сан-эпидемиологического заключения Роспотребнадзора. Исходя из того, что данный порядок согласования носит временный характер, возможно издание совместных разъяснений (рекомендаций) Роспотребнадзора и Росавиации по данному вопросу;
- установить, что координаты границ полос воздушных подходов должны соответствовать системе координат, используемой для ведения ЕГРН;
- определить единый порядок расчета абсолютной высоты объекта, в т.ч. с использованием доступного всем застройщикам и органам власти (органам местного самоуправления) программного обеспечения, аналогичного тому, которое используется для этого операторами аэродромов;
- вернуться к прежнему порядку установления полос воздушных подходов без установления «внешних границ» в виде окружности.

**Пути решения проблем осуществления строительства в части принятия мер по установлению границ иных подзон:**

**4 подзона:** обсудить с Росавиацией и операторами аэродромов вопрос о принятии мер по модернизации (реконструкции) средств радиотехнического обеспечения полетов и иного оборудования в целях сокращения территории 4-ой подзоны.

**5 подзона:**

- конкретизировать критерии влияния на безопасность полетов со стороны опасных объектов, ограничив круг таких объектов;
- сохранить наиболее жесткие меры только для новых ВПП и аэродромов;
- утвердить РД (Ростехнадзор) о регламентации нахождения объектов ОПО, находящихся в настоящее время в 5-ой подзоне аэродрома, в частности с усиленным государственным надзором и контролем собственника по текущему содержанию и капитальному ремонту этих сооружений.

**6 подзона:** определить критерии объектов, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Осуществить сбор данных по всем регионам Российской Федерации для выявления общей картины влияния установления подзон приаэродромных территорий на строительство объектов и понимания критичности ситуации, исходя из численных показателей объемов строительства.

### **III. ТЕХНИЧЕСКОЕ ПРИСОЕДИНЕНИЕ К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.**

**1. Принят Федеральный закон от 11.06.2021 № 184-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О газоснабжении в Российской Федерации», направленный на решение проблемы газификации жилых домов (о газификации без привлечения средств граждан) (проект № 815987-7).**

Принятый закон позволяет реализовать мероприятия «дорожной карты» повышения уровня газификации России и бесплатно довести газопровод до границ земельных участков граждан.

Документ вводит институт единого оператора газификации, которым станет собственник Единой системы газоснабжения (ЕСГ), то есть «Газпром».

Там, где компания не присутствует, появится региональный оператор — самая крупная организация, которая осуществляет эксплуатацию и развитие газораспределительных сетей и их объектов, а также оказывает услуги, связанные с подачей сырья потребителям и их обслуживанием.

Закон также затрагивает и источники финансирования. Речь идет об инвестиционной надбавке ГРО, которую теперь можно будет направлять на «последнюю милю»: участка трубы от межпоселкового трубопровода до границ участка, за которое сейчас платят в том числе граждане.

**2. Принят Федеральный закон от 01.07.2021 № 276-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (проект № 1100846-7) (о технических условиях и технологическом присоединении к сетям).**

*НОСТРОЙ принял участие в обсуждении законопроекта как редакции для I чтения, так и редакции для II чтения.*



Принятый закон устраняет значительные пробелы в правовом регулировании, повышает правовую определённость и дает застройщикам дополнительные гарантии в процессе тех. присоединения к сетям.

Законом вводятся следующие принципиальные положения:

- Исключается получение технических условий как отдельная административная процедура (в настоящее время тех. условия получаются в виде отдельного документа до начала проектирования). Согласно закону, технические условия являются неотъемлемой частью договора тех. присоединения;

- Важно, что законом устанавливается общий порядок тех. присоединения к инженерным сетям непосредственно в ГрК РФ. Сейчас общий порядок федеральным законом не установлен, отдельные правила установлены Постановлениями Правительства РФ применительно к отдельным видам инженерных сетей;

- Закон предусматривает возможность внесения платы за тех. присоединение с учетом этапов строительства или этапов развития территорий. В настоящее время такое регулирование отсутствует, плата вносится в порядке, установленном Правилами, утвержденными Правительством РФ для тех или иных сетей;

- Крайне важно, что закон регулирует порядок переноса (переустройства) инженерных сетей в связи с планируемым строительством. До сих пор единый порядок такого переноса на федеральном уровне не определен, на местах складывается различная практика взаимодействия застройщиков и владельцев сетей, основанная на общих нормах гражданского законодательства и региональных НПА, там, где они приняты.

**3. Федеральный закон от 02.07.2021 № 298-ФЗ «О внесении изменения в статью 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации»** (об упрощении строительства и реконструкции сетей газоснабжения) (проект № 1028355-7)

Законом внесена точечная поправка в часть 17 статьи 51 ГрК РФ, которая определяет перечень объектов, для строительства, реконструкции которых не требуется получение разрешения на строительство.

До внесения указанных изменений пунктом 4.4 части 17 статьи 51 ГрК РФ было установлено, что разрешение не требуется строительства, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 0,6 мегапаскаля включительно.

Новым законом действие приведенной нормы ГрК РФ расширено. Отменена необходимость получения разрешений на строительство для объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 мегапаскаля включительно.

Таким образом упрощен порядок строительства сетей газоснабжения с давлением от 0,6 мегапаскаль до 1,2 мегапаскаля.

#### **IV. ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ.**

Важная законодательная новелла – принятие **постановления Правительства Российской Федерации от 09.04.2021 г. № 567 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»**, которым внесены следующие изменения в порядок организации государственной экспертизы проектной документации:

а) изменен размер стоимости проверки сметной стоимости капитального ремонта объектов капитального строительства, осуществляемой без проведения государственной экспертизы результатов инженерных изысканий и оценки соответствия проектной документации – введены понижающие коэффициенты для случаев, если сметная стоимость капитального ремонта объектов капитального строительства превышает 10 млн рублей (без налога на добавленную стоимость). Данные изменения позволяют снизить плату за проверку сметной стоимости капитального ремонта объектов капитального строительства для крупных строительных проектов.

б) по инициативе строительного сообщества, которое неоднократно поднимало данный вопрос на разных площадках, возвращено т.н. «комфортное письмо» - письмо руководителя (либо иного должностного лица, уполномоченного доверенностью) федерального органа исполнительной власти или организации, осуществляющих в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации полномочия главного распорядителя средств федерального бюджета, руководителя (либо иного должностного лица, уполномоченного доверенностью) юридического лица, созданного Российской Федерацией, юридического лица, доля Российской Федерации в уставном (складочном) капитале которого составляет более 50 процентов (для объектов, финансирование строительства, реконструкции которых планируется осуществлять за счет средств, предоставляемых из федерального бюджета, средств указанных юридических лиц), либо высшего должностного лица (руководителя (либо иного должностного лица, уполномоченного доверенностью) высшего исполнительного органа государственной власти) субъекта Российской Федерации (либо иного должностного лица, уполномоченного доверенностью), главы местной администрации (либо иного должностного лица, уполномоченного доверенностью), руководителя (либо иного должностного лица, уполномоченного доверенностью) юридического лица, созданного субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием, руководителя (либо иного должностного лица, уполномоченного доверенностью) юридического

лица, доля субъекта Российской Федерации, муниципального образования в уставном (складочном) капитале которого составляет более 50 процентов (для объектов, финансирование строительства, реконструкции которых планируется осуществлять за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов, в том числе объектов государственной собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, в целях софинансирования которых из федерального бюджета предоставляются субсидии бюджетам субъектов Российской Федерации, а также за счет средств указанных юридических лиц), либо руководителя (либо иного должностного лица, уполномоченного доверенностью) государственной компании и корпорации (в случае строительства, реконструкции объектов капитального строительства за счет средств государственной компании и корпорации без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации), подтверждающее указанную в заявлении сметную или предполагаемую (предельную) стоимость строительства, реконструкции объекта капитального строительства, содержащее информацию о предполагаемых источниках финансирования строительства, реконструкции объекта капитального строительства, предусмотренных законом (решением) о бюджете, либо внебюджетных источниках.

## **V. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СВЕДЕНИЙ ИЗ ЕГРН**

**Приказ Росреестра от 08.04.2021 № П/0149 «Об установлении Порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости...»**

Росреестром утвержден новый порядок предоставления сведений из ЕГРН. Ранее полномочиями по утверждению такого порядка обладало Минэкономразвития России.

В новом Порядке предоставления сведений, устанавливается, что заявитель вправе выбрать запросы по установленным в приложении к порядку формам одним из следующих способов:

- в виде бумажного документа, представляемого заявителем при личном обращении (представление запроса при личном обращении);
- в виде бумажного документа путем его отправки по почте (представление запроса почтовым отправлением);
- в электронной форме путем заполнения формы запроса, размещенной на официальных сайтах и едином портале;
- в электронной форме посредством отправки электронного документа с использованием веб-сервисов (далее — представление запроса с использованием веб-сервисов).

Получения сведений из ЕГРН в электронной форме возможно посредством использования сети «Интернет» или информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, включая:

- единый портал государственных и муниципальных услуг (функций) (ЕПГУ);
- официальный сайт Росреестра;
- официальный сайт ФГБУ ФКП Росреестра.

В указанных случаях используется единая система идентификации и аутентификации (ЕСИА), единая система межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ) и подключаемых к ней региональных СМЭВ, иных технических средств связи, а также обеспечивается доступ к федеральной государственной информационной системе ведения ЕГРН (ФГИС ЕГРН).

Содержащиеся в ЕГРН сведения посредством обеспечения доступа к ФГИС ЕГРН предоставляются заявителям, получившим уникальные коды (ключи доступа). Предоставление ключей доступа осуществляется в электронной форме с помощью личного кабинета, размещенного на официальных сайтах Росреестра и ФГБУ ФКП Росреестра и обеспечивающего хранение зарегистрированным в ЕСИА заявителем ранее направленных в Росреестр обращений.

Содержащиеся в ЕГРН сведения предоставляются в форме электронного документа или документа на бумажном носителе в виде копии документа, на основании которого сведения внесены в ЕГРН, сделаны выписки из ЕГРН или ином виде.

Орган регистрации прав предоставляет сведения в срок не более трех рабочих дней со дня получения запроса, за исключением запроса нотариуса, направленного в электронной форме в автоматизированном режиме, по которому сведения предоставляются в электронной форме в автоматизированном режиме незамедлительно, но не позднее следующего рабочего дня после дня направления соответствующего запроса.

Сведения, предоставленные на основании запроса, являются актуальными (действительными) на момент выдачи органом регистрации прав или МФЦ сведений, содержащихся в ЕГРН.

В порядке установлен исчерпывающий перечень случаев, когда орган регистрации направляет заявителю решение об отказе в предоставлении запрашиваемых документов.

В порядке установлены отдельные требования получения сведений из ЕГРН залогодателями, кадастровым инженером, нотариусом, арбитражным управляющим, конкурсным управляющим, ОГВ и т.д. Также отдельно рассмотрены требования при получении сведений ограниченного доступа.

Новый Приказ вступает в силу с момента признания утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 23.12.2015 №968, которым утвержден старый порядок предоставления сведений из ЕГРН.

## **VI. КОНТРАКТНАЯ СИСТЕМА.**

**1. Изменения, вступающие в силу в 1-м полугодии 2021 г., а также принятые, но не вступившие в силу:**

**а) Федеральный закон от 30.12.2020 № 539-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и статью 1 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».**

С 1 июля 2021 г. изменится порядок внесения информации в РНП (данные об участниках (членах) корпоративного юрлица, которые могут влиять на его деятельность, включают в РНП в том случае, если они сами или вместе с аффилированным лицом владеют более чем 25% акций (долей, паев) такого юрлица. Сведения об участнике закупки, исполнителе по контракту будут исключать из РНП по истечении двух лет с даты, когда у контролеров появилась обязанность включить сведения в реестр, а не с даты их внесения в РНП.

**б) Федеральный закон от 02.07.2021 N 360-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".**

Основные положения этого закона вступят в силу с 01.01.2022 г. Наиважнейшими системными изменениями стали полная автоматизация закупочных процессов; уменьшение количества конкурентных процедур с 11 до 3: конкурс, аукцион и запрос котировок; усовершенствование механизма оставшихся процедур, в том числе сокращение сроков их проведения: «запрос котировок» можно будет провести за 7 рабочих дней вместо 13 в настоящее время, минимальный срок проведения конкурсов сократится до 26 рабочих дней, а аукционов - до 18 дней, деофшоризация участников закупок.

**в) Постановление Правительства РФ от 28.04.2021 № 667 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 9 декабря 2020 г. № 2050».**

С 14 мая 2021 г. сокращены сроки оплаты по госконтрактам для заказчиков (кроме гособоронзаказа), а именно при заключении контрактов в 2021 году федеральные заказчики должны предусмотреть в них предельный срок оплаты - 10 рабочих дней с даты подписания документа о приемке.

## **2. Проекты нормативных правовых актов.**

**а) Проект федерального закона «О внесении изменения в Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»** (id 02/04/03-21/00114314), внесенный Минстроем России о внесении изменений в статью 95 44-ФЗ в части возможности увеличения цены контракта из-за роста цен на строительные ресурсы проходит публичные обсуждения и антикоррупционную экспертизу. Изменения, вносимые этим законопроектом, позволят изменять цену контракта, в случае, если произошел существенный рост цен на строительные ресурсы во время исполнения контракта, и не представляется возможным исполнить контракт по расценкам, указанным при заключении такого контракта. Порядок такого изменения должен будет регулироваться постановлением Правительства Российской Федерации.

**б) Проект приказа Министра России «Об утверждении типовых условий контракта на проведение строительного контроля»** (id 01/02/12-20/00112083) проходит общественные обсуждения и независимую антикоррупционную экспертизу. Проектом приказа предлагается утвердить типовые условия контракта, предметом которого является оказание услуг на проведение строительного контроля. Экспертный совет рассмотрел указанный проект и выразил ряд предложений к нему.

**в) Проект приказа Министра России «Об утверждении Типовых условий контрактов на выполнение работ по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства и информационной карты типовых условий контракта и об отмене приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 5 июля 2018 г. № 398/пр «Об утверждении Типового государственного (муниципального) контракта на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства и информационной карты указанного типового контракта»** (id 02/08/10-19/00096454 ) проходит оценку регулирующего воздействия. Проектом приказа предлагается отменить действующие Типовые условия контракта, предметом которого является выполнение работ по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства утвердить Типовые условия контракта по тому же предмету. Однако, в рассматриваемом проекте не учтены ранее выраженные предложения Экспертного совета.

г) Проект приказа Минтранса России «О внесении изменения в типовые условия контрактов на выполнение работ по строительству (реконструкции), капитальному ремонту, ремонту автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений, утвержденные приказом Министерства транспорта Российской Федерации от 5 февраля 2019 г. № 37» (id 02/08/06-21/00117067) размещен на [regulation.gov.ru](http://regulation.gov.ru) для общественного обсуждения 17.06.2021 года. Указанный проект дополняет такие Типовые условия положением о том, что «в случае досрочного исполнения подрядчиком обязательств по выполнению работ, предусмотренных графиком выполнения строительно-монтажных работ, заказчик вправе, при условии наличия необходимых средств в связи с перераспределением объемов финансирования с последующих периодов на более ранние периоды, принять предъявленные подрядчиком работы в установленном контрактом порядке, и оплатить выполненные работы в соответствии со сметой контракта или графиком оплаты выполненных по контракту работ (при наличии).», таким образом решая вопрос «деиндексации» при досрочном выполнении подрядчиком работ по контракту, их приемке и оплате. НОСТРОЙ направил свои предложения по дополнению указанных Типовых условий в адрес Минтранса России.

д) **Проект постановления Правительства РФ «Об особенностях привлечения специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме»,** разработанный Минстроем России по предложениям АРОКР, предлагает:

- Продлить срок нахождения в реестрах для организаций, у которых в 2021 году заканчивается трехлетний срок нахождения в реестре квалифицированных подрядных организаций и при отсутствии оснований для их исключения, до 31 декабря 2021 года без проведения дополнительного конкурсного отбора;

- Предоставить субъектам Российской Федерации право в период до 31 декабря 2021 года применять упрощенную процедуру заключения договоров подряда в отношении работ по капитальному ремонту, включенных в планы прошлых лет и планы 2020 и 2021 годов. Упрощенная процедура осуществляется путем проведения конкурса, победителем признается участник закупки, предложивший лучшие условия исполнения договора подряда о проведении капитального ремонта. Также приводится подробное описание процедуры такого «конкурса».

Указанный проект постановления Правительства РФ находится на стадии «регуляторной гильотины» и НОСТРОЙ концептуально поддерживая, направила замечания к нему, поскольку ПП615 не подразумевает проведение конкурсов, и концепция цифровизации не предполагает проведение конкурентных процедур в бумажной форме.

**е) Проект постановления Правительства РФ «О внесении изменений в Положение о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме» исправлены технические или терминологические ошибки, приводящие к коллизиям:**

- антидемпинговые меры приводятся к единому значению по тексту ПП – в разных пунктах было 25% и 20% в одинаковом контексте, теперь 20%;

- в пункте 157 «Заявка на участие в электронном аукционе не допускается комиссией по осуществлению закупок к участию в электронном аукционе в следующих случаях: несоответствие заявки на участие в электронном аукционе требованиям к документации об электронном аукционе;» исправлена ошибка с "требованиям к документации" на "требованиям документации".

## **\*ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОСТРОЙ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ КОНТРАКТНОЙ СИСТЕМЫ**

**1. Изменения в постановление Правительства РФ от 04.02.2015 №99 "Об установлении дополнительных требований к участникам закупки отдельных видов товаров, работ, услуг, случаев отнесения товаров, работ, услуг к товарам, работам, услугам, которые по причине их технической и (или) технологической сложности, инновационного, высокотехнологичного или специализированного характера способны поставить, выполнить, оказать только поставщики (подрядчики, исполнители), имеющие необходимый уровень квалификации, а также документов, подтверждающих соответствие участников закупки указанным дополнительным требованиям.**

а) Считаю необходимым установить в требование об аналогичности имеющегося у участника опыта объекту закупки при размещении заказа на заключение договора строительного подряда, договора подряда на осуществление сноса, а также обеспечить прозрачность и проверяемость



сведений о наличии опыта, установив требование об их размещении в открытом доступе для осуществления общественного контроля.

б) Необходимо заменить в перечне документов, подтверждающих соответствие участника закупки установленным требованиям, копию исполненного договора строительного подряда на копию акта приемки объекта капитального строительства.

2. Считаю необходимым ввести обязанность заказчика размещать заказ на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства только с привлечением квалифицированного технического заказчика, который в соответствии с требованием п. 22 ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) является членом саморегулируемой организации и должен иметь 2 специалиста, включенных в Национальный реестр специалистов в области строительства.

3. В связи с тем, что у участника закупки может быть обязанность внести одновременно и обеспечение заявки на участие в конкурентной процедуре, и обеспечение исполнения контракта, и обеспечение гарантийных обязательств, и взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств саморегулируемой организации, и заключить договор о страховании риска ответственности за нарушение условий договора строительного подряда, договора подряда на осуществление сноса, Ассоциация считает целесообразным отменить обеспечение гарантийных обязательств для участников закупок – членов саморегулируемых организаций в сфере строительства, как избыточное требование, дублирующее функции компенсационных фондов, заключенным с использованием конкурентных процедур, стоимостью менее 60 миллионов рублей.

4. При участии лица – члена саморегулируемой организации в конкурентной процедуре и заключении по ее итогу договора строительного подряда, договора подряда на осуществление сноса, саморегулируемая организация в ряде случаев не может отследить этот факт, поскольку не имеет доступа к закрытой части единой информационной системы в сфере закупок. Также усложняет контроль за деятельностью члена саморегулируемой организации в соответствии со ст. 55.13 ГрК РФ путем мониторинга низкая автоматизация процессов размещения сведений об исполнении договора строительного подряда, договора подряда на осуществление сноса (или его этапов) и оплате.

а) Считаю, что необходимо обеспечить автоматизацию процессов размещения Заказчиками сведений о заключении договоров строительного подряда, договоров подряда на осуществление сноса и об их частичном и полном исполнении, синхронизировать их с данными бухгалтерского учета заказчиков, сделать доступными сведения из закрытой части единой информационной системы в сфере закупок для национальных объединений саморегулируемых организаций, а также для саморегулируемых организаций, членами которых являются исполнители по договорам строительного подряда, договорам подряда на осуществление сноса;

б) Исключить ответственность саморегулируемых организаций и Национальных объединений по договорам строительного подряда, договорам подряда на осуществление сноса, информация о подрядчиках по которым не размещалась в открытом доступе Единой информационной системе в сфере закупок.

5. Также законодательно не установлено на каком этапе проведения конкурентной процедуры уровень ответственности участника закупки – члена саморегулируемой организации должен соответствовать цене договора строительного подряда: на этапе подачи заявки или на этапе заключения договора строительного подряда. В связи с этим, есть практика отклонений по этому основанию заявки участника закупки. Считаю необходимым дополнить законодательство соответствующим положением.

6. Существует конфликт интересов при проведении некоторых отдельных конкурентных процедур, когда одно и то же лицо является победителем конкурентной процедуры по одному объекту, но предметы закупок нивелируют цели друг друга. Ярким примером такого случая является проведение закупки, предметом которой является строительство объекта «А», и проведение закупки, предметом которой является оказание услуг на проведение строительного контроля на этом же объекте «А».

Таким образом, обязанность выполнения работ по договору строительного подряда и оказания услуг по строительному контролю может иметься у одного и того же лица, а заказчик никаким образом не может предугадывать такой исход. Избежать такого случая невозможно, поскольку требование, позволяющее ограничить исполнителя договора строительного подряда от участия в иных конкурентных процедурах, отсутствует. В связи с этим, считаю необходимым дополнить законодательство положением, которое ограничивает право подрядчика по договору строительного подряда участвовать в иных конкурентных процедурах по тому же объекту.

7. В соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 55.13 ГрК РФ саморегулируемая организация проводит мероприятия по контролю за исполнением членами саморегулируемой организации обязательств по договорам подряда, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров. Однако зачастую на практике возникают ситуации, когда невозможно из предмета договора определить относится ли заключаемый договор к области деятельности саморегулируемой организации, то есть относятся ли работы, указанные в предмете, к работам по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства. Считаем необходимым ввести типологию или классификатор предметов договоров с ранжированием по требованиям к участнику конкурентной процедуры.

8. Ассоциация предлагает внести изменения в Постановление Правительства РФ от 31.10.2014 № 1132 «О порядке ведения реестра договоров, заключенных заказчиками по результатам закупки» (вместе с «Правилами ведения реестра договоров, заключенных заказчиками по результатам закупки») в части раскрытия информации об участнике закупки для саморегулируемых организаций, членом которой является такой участник, а именно дополнить абзацем 4 пункт б) части 19 Правил ведения реестра договоров, заключенных заказчиками по результатам закупки в следующей редакции: «Соответствующему Национальному объединению саморегулируемых организаций и саморегулируемой организации, членом которой является участник закупки, признанный победителем по результатам закупки.», поскольку считаем необходимым обеспечить доступ саморегулируемых организаций к реестру договоров, заключенных заказчиками по результатам закупки, а также исключить обязанности саморегулируемой организации нести субсидиарную ответственность в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения членом саморегулируемой организации обязательств по договору строительного подряда, договору подряда на осуществление сноса, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором с использованием конкурентных способов заключения договора в соответствии со ст. 60.1 ГрК РФ в случае, если информация о заключенном членом саморегулируемой организации договоре не поступила в саморегулируемую организацию и нет разумной возможности эту информацию получить.

9. Дополнить редакцию Типовых условий контрактов на выполнение работ по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства (далее – Типовые условия), утвержденные Приказом Минстроя России от 14.01.2020 № 9/пр «Об утверждении Типовых условий контрактов на выполнение работ по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства и информационной карты типовых условий контракта», для установления баланса интересов заказчика и подрядчика. Экспертным советом Ассоциации по совершенствованию законодательства в строительной сфере по вопросу о разработке Типовых условий государственного/муниципального контракта на строительство и реконструкцию объекта капитального строительства для государственных или муниципальных нужд (далее по тексту – Типовые условия) на первоначальном этапе разработки (в отсутствие проекта нормативного правового акта для анализа) были тезисно рекомендованы следующие предложения, которые не вошли в утвержденную редакцию, в связи с чем Ассоциация считает их не утратившими актуальность:

а) Понятийный аппарат Типовых условий должен соответствовать действующему законодательству, в том числе учитывать изменения терминологии в связи с принятием Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

б) При разработке Типовых условий необходимо обозначить роль саморегулируемых организаций в строительном процессе для возможности проведения саморегулируемой организацией процедур контроля за деятельностью своих членов осуществления иных функций (в том числе обеспечить возможность доступа на строительную площадку представителям саморегулируемой организации).

в) Типовые условия должны определять порядок разработки рабочей документации, сроки ее передачи и установить сроки и порядок ее проверки и приемки в работу.

г) Включить в Типовые условия положения об ответственности заказчика за просрочку исполнения обязательства. В соответствии с положениями ч. 5 ст. 34 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О

контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон №44-ФЗ) пеня начисляется за каждый день просрочки заказчиком исполнения обязательства, предусмотренного контрактом. Такая пеня устанавливается контрактом в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки Центрального банка РФ от не уплаченной в срок суммы. При этом, ответственность исполнителя по контракту значительно больше.

д) Необходимо предусмотреть в Типовых условиях возможность и условия внесения изменений в срок исполнения контракта, в график исполнения контракта в связи со вступлением в силу п. «а» ч.64 ст. 1 Федерального закона от 01.05.2019 № 71-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», а именно в случаях:

- Наступления обстоятельств непреодолимой силы, а также иных обстоятельств о которых сторонам не было известно на дату заключения контракта (в том числе обстоятельств, связанных со сносом самовольных построек, расположенных на земельном участке, на котором планируется строительство (реконструкция) объекта и выявленных в процессе исполнения контракта, переносом и (или) переустройством инженерных сетей, электрических сетей, сведения о которых отсутствовали на дату заключения контракта), вследствие которых надлежащее исполнение сторонами своих обязательств, предусмотренных контрактом, стало невозможным в сроки, установленные графиком выполнения работ. В этом случае изменение графика исполнения контракта осуществляется по соглашению сторон в порядке, предусмотренном контрактом.

- Внесения заказчиком изменений в проектную документацию, которые влекут изменение сроков начала и окончания строительства (реконструкции) объекта, промежуточных сроков выполнения отдельных видов и этапов работ, определенных графиком выполнения работ. В этом случае изменение графика выполнения работ осуществляется по соглашению сторон в порядке, предусмотренном контрактом.

- Уменьшения ранее доведенных заказчику лимитов бюджетных обязательств на период строительства (реконструкции) объекта, которые влекут изменение сроков начала и окончания строительства (реконструкции) объекта, промежуточных сроков выполнения отдельных видов и этапов работ, определенных графиком выполнения работ, более чем на один месяц, и (или) уменьшения цены контракта. В этом случае изменение графика исполнения

контракта осуществляется по соглашению сторон в порядке, предусмотренном контрактом.

- Необходимости детализации отдельных комплексов работ, видов работ и (или) части работ отдельного вида работ в составе этапа выполнения контракта или комплекса работ без изменения сроков их выполнения и в пределах доли этапа выполнения контракта, комплекса работ и (или) вида работ и (или) части работ отдельного вида работ в цене контракта. В этом случае изменение графика исполнения контракта осуществляется по соглашению сторон в порядке, предусмотренном контрактом.

е) При перечислении обязанностей Заказчика необходимо в Типовых условиях указать следующее:

- Заказчик обязан обеспечить освобождение земельного участка (объекта капитального строительства, подлежащего реконструкции), на котором планируется строительство (реконструкция) объекта, от самовольных построек, подлежащих переносу сетей инженерно-технического обеспечения, иных существующих зданий, строений, сооружений, от завалов и мусора, не позволяющих подрядчику приступить к выполнению работ, обеспечению их ведения и завершения в установленный графиком выполнения работ срок (за исключением случаев, когда выполнение таких работ предусмотрено проектной документацией), и направить подрядчику для рассмотрения и подписания проект акта о соответствии состояния земельного участка (объекта капитального строительства, подлежащего реконструкции) условиям Контракта с приложением документов, подтверждающих вынесение в натуру межевых знаков границ земельного участка согласно кадастровому плану земельного участка, в порядке, предусмотренном для подписания актов контрактом.

- Заказчик обязан передать Подрядчику в установленный контрактом срок (в соответствии с Графиком выполнения работ) следующую документацию: копию разрешения на строительство (реконструкцию) объекта; копию решения собственника имущества о его сносе (при необходимости); копию разрешения на вырубку зеленых и лесных насаждений (при необходимости); копии технических условий и разрешений на временное присоединение объекта к сетям инженерно - технического обеспечения в соответствии с проектом организации строительства.

- Заказчик обязан передать подрядчику в установленный контрактом срок копии документов, подтверждающих согласование производства таких работ, если необходимость такого согласования установлена законодательством Российской Федерации.

- Заказчик обязан в установленный контрактом срок передать подрядчику необходимую для строительства (реконструкции) рабочую документацию в 2 (двух) экземплярах на бумажном носителе и один экземпляр на электронном носителе, подготовленную на основе проектной документации. При наличии у подрядчика замечаний к такой документации принять решение о необходимости ее доработки в течение срока, установленного контрактом.

- Заказчик, в срок и в порядке, установленными контрактом, обязан осуществить приемку выполненных работ (результата работ).

- Заказчик обязан оплатить работы (результат работ) в сроки, установленные графиком оплаты выполненных работ.

- Заказчик обязан обеспечить подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями, предусмотренными проектной документацией, в сроки, предусмотренные графиком выполнения работ.

ж) Представляется необходимым внести в Типовые условия возможность продления срока исполнения подрядчиком обязательств в случаях нарушения заказчиком сроков исполнения обязательств, указанных в п.6 настоящих предложений, на срок, равный или превышающий срок неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств заказчиком.

з) В Типовых условиях необходимо предусмотреть право подрядчика досрочного выполнения работ.

и) Необходимо предусмотреть право подрядчика требовать увеличения цены действующего контракта в случае внесения заказчиком изменений в проектную документацию, которые влекут увеличение объема работ, увеличение цены контракта в пределах, установленных Законом №44-ФЗ, и не меняют характера предусмотренных проектной документацией и контрактом работ.

к) В Типовые условия необходимо включить положение о том, что все применяемые для строительства (реконструкции) объекта материалы или оборудование должны сопровождаться документами, подтверждающими их происхождение, качество и безопасность, иметь сертификаты, технические паспорта, инструкции по эксплуатации и другие документы, удостоверяющие их качество, на русском языке или на иностранном языке с переводом, а также быть свободными от прав третьих лиц.

л) Необходимо включить в Типовые условия порядок повторного утверждения проектной документации, в случае если выявлены отклонения параметров объекта от проектной документации (включая изменение конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объекта), необходимость которого выявилась в процессе строительства.

м) Типовые условия должны содержать условия банковского сопровождения контракта, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20.09.2014 №963 «Об осуществлении банковского сопровождения контрактов».

н) В Типовые условия контракта необходимо включить право сторон по контракту обмениваться всей документацией предусмотренной контрактом в письменной форме и в форме электронного документа, подписанного уполномоченным лицом, с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи, предусмотренной Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

10. Утвердить Типовые условия контрактов на осуществление строительного контроля (далее – Типовые условия на СК), включающие в себя следующие замечания Экспертного совета Ассоциации по совершенствованию законодательства в строительной сфере (тезисно):

а) Распространить необходимость применения Типовых условий на СК на государственные (муниципальные) контракты, предмет которых является проведение строительного контроля по объектам капитального строительства, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществляется на основании договора строительного подряда.

б) Предлагается синхронизировать пункты проекта Типовых условия на СК с действующим законодательством Российской Федерации в части, где такие положения противоречат положениям нормативных правовых актов;

в) Предлагается провести корректировку текста в целях повышения понятности закладываемого смысла в ряде пунктов Типовых условий на СК;



г) Изменить редакцию проекта Типовых условий на СК в части сроков исполнения обязательств и обязательств заказчика;

д) Дополнить редакцию пункта об ответственности сторон.

11. Внедрить рейтинговую систему оценки участника закупки, учитывающей кроме стоимости, сложность исполнения конкретного договора строительного подряда, договора подряда на осуществление сноса и опыт участника закупок и квалификацию его работников, таким образом сместив баланс при выборе подрядчика от критерия «цена» к большему учету критерия «качество, квалификация, компетенции». Полностью отказаться от электронного аукциона на заключение контрактов, предметом которых является строительство, реконструкция, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства. Расширить перечень неценовых критериев оценки, внося изменения в Постановление Правительства РФ от 28.11.2013 №1085 «Об утверждении Правил оценки заявок, окончательных предложений участников закупки товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

12. Ввести регионализацию закупок по строительству путем установления приоритета для региональных строительных компаний при проведении конкурсов на небольшие договоры строительного подряда, договоры подряда на осуществление сноса (до 60 миллионов рублей).

13. Устранить разночтения в ПП№615 в части размера обеспечения, при снижении начальной (максимальной) цены договора на 20 и более процентов, поскольку по тексту ПП№615 такой предел в разных пунктах установлен разной величиной.

14. Привлекать для независимой оценки поступающих заявок через Электронную площадку анонимного (для Заказчика) независимого эксперта. Формирование национального реестра специалистов в данной области на базе Национальных объединений саморегулируемых организаций в сфере строительства.

15. Установить минимальный размер аванса по договорам строительного подряда, договорам подряда на осуществление сноса, заключенных конкурентным способом, в размере не менее 15% от цены такого договора.

## **VII. ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

### **1. Приказ Минстроя России от 26.04.2021 № 258/пр**

**«О внесении изменений в Методику определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ на территории РФ, утвержденную приказом № 421/пр от 04.08.2020»)**

В соответствии с внесенными изменениями при определении сметной стоимости строительства базисно-индексным методом пересчет стоимости отдельных строительных ресурсов, величин накладных расходов и сметной прибыли из базисного в текущий уровень цен с применением индексов к СМР, используемых при пересчете сметной стоимости строительства в целом по объекту, не допускается.

Главной новеллой данных изменений является возможность включения в главу 9 сводного сметного расчета средства на выплату премий работникам подрядных организаций за досрочный ввод объекта в эксплуатацию по контрактам на строительство объектов, в отношении которых Правительством РФ принято соответствующее решение.

Так же, по решению заказчика в главе 9 сводного сметного расчета сверх затрат, учтенных нормативами накладных расходов, могут быть учтены дополнительные расходы на разработку проектов производства работ для объектов капитального строительства, отнесенных в соответствии с законодательством к особо опасным и технически сложным, в размере 20% от стоимости разработки части (разделов) рабочей документации, на основании которой выполняются строительно-монтажные работы, качественное выполнение которых невозможно без разработки такого ППР.

Минстрой России разъяснил некоторые вопросы по применению Методики определения сметной стоимости строительства в формате видеointервью с директором департамента ценообразования и градостроительного зонирования Минстроя России Тютюминой Ириной. В интервью даны основные разъяснения по часто встречающимся вопросам у строительных компаний по применению Методики

Посмотреть виде-материал можно на сайте НОСТРОЙ <https://nostroy.ru/actual/tsenoobrazovanie-v-stroitelstve/razyasneniya/>.

### **2. Федеральная сметно-нормативная база 2020**

#### **а) Утверждены изменения (дополнение №5) к базе ФСНБ-2020**

Минстрой России утвердил пятые по счету изменения и дополнения в федеральную сметную нормативную базу 2020 года. Соответствующие приказы, № 50/пр и № 51/пр, были подписаны главой Минстроя России Иреком Файзуллиным 9 февраля 2021 года.

Сформированное дополнение № 5 к ФСНБ-2020 предусматривает утверждение 1304 новых и актуализированных сметных норм, из них 870 новых, в том числе 51 - разработанную Главгосэкспертизой России, а также 145 позиций сметных цен строительных ресурсов.

**б) Дополнение №6 к ФСНБ-2020 вводится в действие с 01 июля 2021 года.**

Минстрой России приказами № 320/пр и № 321/пр от 24 мая 2021 года утвердил шестые по счету изменения и дополнения в федеральную сметную нормативную базу 2020, вступающие в действие с 1 июля 2021 года.

Сформированное дополнение № 6 к ФСНБ-2020 предусматривает утверждение 626 новых и актуализированных сметных норм, из них 504 новых, в том числе 43 - разработанных ФАУ «Главгосэкспертиза России», и 236 сметных цен строительных ресурсов. Таким образом, с учетом этих дополнений в ФСНБ-2020 включено более 5100 новых и актуализированных сметных норм и расценок (из них более 2900 новых), а также более 2500 сметных цен строительных ресурсов.

**3. Индексы изменения сметной стоимости строительства для I и II кварталов 2021 года**

Федеральными органами исполнительной власти проделана работа для поддержки строительной отрасли и нивелирования последствий, вызванных ростом цен на строительные материалы. Для новых контрактов Минстрой России и ФАУ «Главгосэкспертиза России» провели работу по разработке индексов изменения сметной стоимости строительства на I и II кварталы 2021 года с учетом сложившегося повышения стоимости на строительные материалы. В настоящее время 34 региона получили индексы по статьям затрат.

Индексы изменения сметной стоимости строительства на I квартале 2021 года опубликованы в следующих письмах Минстроя России:

- Письмо Минстроя России от 01.04.2021 № 13122-ИФ/09
- Письмо Минстроя России от 27.03.2021 № 12241-ИФ/09
- Письмо Минстроя России от 19.03.2021 № 10706-ИФ/09
- Письмо Минстроя России от 11.03.2021 № 9351-ИФ/09
- Письмо Минстроя России от 04.03.2021 № 8282-ИФ/09

- Письмо Министра России от 26.02.2021 № 7484-ИФ/09
- Письмо Министра России от 24.02.2021 № 6799-ИФ/09
- Письмо Министра России от 12.02.2021 № 5363-ИФ/09
- Письмо Министра России от 30.01.2021 № 3290-ИФ/09

Индексы изменения сметной стоимости строительства на II квартал 2021 года опубликованы в следующих письмах Министра России:

- Письмо Министра России от 14.06.2021 № 24532-ИФ/09
- Письмо Министра России от 03.06.2021 г. № 23038-ИФ/09
- Письмо Министра России от 29.05.2021 г. № 22127-ИФ/09
- Письмо Министра России от 21.05.2021 № 20800-ИФ/09
- Письмо Министра России от 14.05.2021 № 19563-ИФ/09
- Письмо Министра РФ от 04.05.2021 г. №18410-ИФ/09

#### **4. Классификатор строительных ресурсов (КСР)**

С 1 мая 2021 г. вступила силу новая редакция Классификатора строительных ресурсов согласно приказу Министра России от 29.03.2021 № 189/пр «О внесении изменений в Классификатор строительных ресурсов».

Классификатор представляет собой систематизированный перечень используемых при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, выполнении работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, материалов, изделий, конструкций, оборудования, машин и механизмов, который формируется Министром России и размещается в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве.

#### **5. Методики по разработке и применению нормативов накладных расходов и сметной прибыли**

**а) Приказ Министра России от 21.12.2020 г. № 812/пр, (регистрация в Минюсте № 62869 от 25.03.2021 г.)**

**«Методика по разработке и применению нормативов накладных расходов при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства»**

**б) Приказ Министра России от 21.12.2020 г. № 812/пр, (регистрация в Минюсте № 62869 от 25.03.2021)**

**«Методика по разработке и применению нормативов сметной прибыли при определении сметной стоимости строительства,**

## **реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства»**

Согласно новым методикам, показатели нормативов сметной прибыли и накладных расходов исчисляются в процентах от фонда оплаты труда рабочих основного производства, учитываемого в составе сметных прямых затрат, и актуализированы по номенклатуре включенных в них затрат с учетом законодательства Российской Федерации.

Нормативы накладных расходов и сметной прибыли применяются совместно с индексами перевода в текущий уровень цен, которые предусмотрены со II квартала 2021 года.

В связи с утверждением и внесением в Федеральный реестр сметных нормативов новых Методик по разработке и применению нормативов накладных расходов признаны не подлежащими применению с 1 июля 2021 года методических указаний по определению величины сметной прибыли (МДС 81-25.2001) и накладных расходов (МДС 81-33.2001 и МДС 81-34.2001) в строительстве (приказ Минстроя России № 245/пр от 21.04.2021).

### **6. Укрупненные нормативы цены строительства 2021 (НЦС-2021)**

Укрупненные нормативы цены строительства предназначены для планирования (обоснования) инвестиций (капитальных вложений) в объект капитального строительства.

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации актуализировало 21 сборник укрупненных нормативов цены строительства (НЦС) в ценах на 1 января 2021 года. 11 марта 2021 года Минстроем России изданы приказы, утверждающие новые «Укрупненные нормативы цены строительства». Показатели НЦС рассчитаны в уровне цен по состоянию на 01.01.2021 для базового района (Московская область).

### **7. Опубликована обновленная XML-схема**

На официальном сайте Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации 18 мая 2021 года размещены обновленная XML-схема и описание формата представления локальных сметных расчетов для проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий и проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

XML-схема была доработана специалистами Главгосэкспертизы России с учетом внесенных приказом Минстроя России от 26.04.2021 № 258/пр

изменений в Методику определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации. Опубликованные материалы включают в себя формат предоставления локальных сметных расчетов (смет) в электронном виде (на основе XML), а также описание формата предоставления локальных сметных расчетов (смет) в электронном виде (на основе XML).

#### **8. Письмо Минстроя России от 24.03.2021 № 6926-ОГ/09 «Об определении сметной стоимости строительства»**

Минстроем России даны разъяснения по определению стоимости работ по подготовке проектной документации

Сообщается, в частности, что при определении стоимости работ по подготовке проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства следует руководствоваться:

Методическими указаниями по применению справочников базовых цен на проектные работы в строительстве, утвержденными Приказом Минрегиона России от 29 декабря 2009 г. № 620 (далее - Методические указания);

Справочниками базовых цен на проектные работы в строительстве, включенными в ФРСН.

В соответствии с пунктом 1.3.2 Методических указаний цены, приведенные в Справочниках, установлены в соответствии с составом и требованиями к содержанию разделов проектной документации на строительство предприятий, зданий, сооружений, предусмотренными Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87.

Стоимость выполнения конъюнктурного анализа не учтена ценами Справочников и должна определяться дополнительно согласно пункту 2.1.4 Методических указаний расчетом в соответствии с калькуляцией затрат (форма ЗП) или принятием стоимости по аналогии. При этом в соответствии с пунктом 3.6 Методических указаний при составлении локальных смет с использованием ресурсного метода в случае отсутствия в регионе строительства централизованного банка данных о текущей стоимости ресурсов к стоимости разработки сметной документации применяется повышающий коэффициент 1,1.

## **9. Изменения цены заключенного госконтракта в случае существенного роста цен на строительные ресурсы**

Минстрой, Минфин и ФАС России подписали совместно письмо о возможности изменения цены заключенного госконтракта в случае существенного роста цен на строительные ресурсы, приведшего к увеличению общей стоимости строительства и невозможности исполнения контракта.

По мнению ведомств, п. 8 части 5 статьи 95 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ предусматривает возможность изменения существенных условий контракта по соглашению сторон в случае, если в процессе исполнения контракта возникли обстоятельства, независящие от сторон, делающие невозможным исполнение контракта.

В настоящее время необходимо описать единый порядок действий подрядных организаций, заказчиков, распорядителей бюджетных средств по подготовке обоснований и изменению цен таких контрактов.

НОСТРОЙ обратился в Минстрой России с целью разработки порядка обоснования расчета изменения сметной стоимости строительства. Данный порядок Минстрой России планирует включить в приказ Минстроя России от 23.12.2019 № 841/пр.

## **VIII. ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ**

### **1. Приказ от 30.11.2020 года № 734/пр «Об утверждении Порядка разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства»**

Порядок устанавливает требования к разработке и согласованию специальных технических условий в случае, установленном частью 8 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Приказ действует до 1 сентября 2026 года. Положения Порядка в части возможности подачи заявления и документов, необходимых для согласования специальных технических условий, получения результатов и информации о ходе рассмотрения заявления посредством портала госуслуг, вступают в силу 1 января 2022 года.

НОСТРОЙ принимал активное участие в рассмотрении данного документа на стадии разработки на правах члена рабочей группы «Строительство и жилищно-коммунальное хозяйство» по реализации механизма «регуляторной гильотины». В утвержденной редакции Приказа были учтены предложения НОСТРОЙ в части содержания пояснительной записки к СТУ и осуществления деятельности нормативно-технического совета.

**2. Принято постановление Правительства Российской Федерации от 28 мая 2021 года № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. № 985».**

Работа по оптимизации Перечня №985 была направлена на:

- сокращение требований пожарной безопасности, дублирующих требования ведомственных нормативных документов МЧС России;

- сокращение ряда избыточных требований, содержащих ссылки на документы добровольного применения, ссылки на документы Роспотребнадзора и другие нормативные правовые акты, которые и так подлежат обязательному применению;

- исключение положений декларативного характера;

- исключение требований к дополнительным согласованиям градостроительной и проектной документации, не предусмотренным Градостроительным кодексом РФ;

- исключение нормативных технических документов целиком в случае, если:

- документы не содержат требований безопасности;
- документы создают предпосылки «двойного регулирования»;
- отсутствует законодательно закреплённая возможность контроля исполнения требований документа со стороны государственных контролирующих органов;
- документы не относятся к области применения Технического регламента о безопасности зданий и сооружений.

Как указывают разработчики, относительно Перечня № 985, Перечень № 815 сокращён более чем на 3800 требований стандартов и сводов правил.

В частности, в Перечне № 815 относительно Перечня № 985 сокращены избыточные требования 35 пунктов из 17 сводов правил, устанавливающих требования к дополнительным согласованиям градостроительной и проектной документации, не предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, и содержащих ссылки на документы добровольного применения, ссылки на документы Роспотребнадзора и другие нормативные правовые акты, которые и так подлежат обязательному применению. Также



полностью исключены два стандарта и девять сводов правил, данные документы отнесены к разряду рекомендательных.

Кроме этого, в Перечне № 815 относительно Перечня № 985 исключены 105 пунктов 19 сводов правил, дублирующих требования пожарной безопасности, содержащиеся в нормативных документах по пожарной безопасности, применение которых на добровольной основе обеспечивает соблюдение требований Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Постановлением Правительства РФ № 815 также установлено право выбора Перечня застройщиком или техническим заказчиком в зависимости от даты разработки проектной документации. Если на первичную или повторную государственную / негосударственную экспертизу представлены проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий, принятые застройщиком (техническим заказчиком), разработка которых начата в период с 01.08.2020 до 01.09.2021, застройщик или технический заказчик вправе выбрать, на соответствие каким национальным стандартам и сводам правил проводится проверка - включенным в Перечень № 985 или в Перечень № 815.

Если на первичную или повторную государственную / негосударственную экспертизу представлены проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий, принятые застройщиком (техническим заказчиком), разработка которых начата до 01.08.2020, заказчик вправе выбрать, на соответствие каким национальным стандартам и сводам правил проводится проверка - включенным в Перечень № 815 или Перечень, утвержденный постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521.

Техническим Советом НОСТРОЙ был проведен сопоставительный анализ ранее представленных замечаний и предложений к проекту Перечня национальных стандартов и сводов правил в виде сводки замечаний и предложений, загруженных на сайт [regulation.gov.ru](http://regulation.gov.ru), направленных в Рабочую группу по реализации механизма «регуляторной гильотины» в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, а также замечаний и предложений, изложенных в Заключении Технического совета от 19.02.2021 (протокол № 17), направленном в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Разработчиками был учтен ряд предложений НОСТРОЙ в части исключения проблемы отсылочных норм, не включенных в проект Перечня, исключения дублирующих и избыточных требований.

### **3. Росстандарт обновил перечень стандартов для подтверждения соответствия требованиям Федерального закона №384-ФЗ**

Руководитель Росстандарта Антон Шалаев приказом от 20.04.2021 №567 утвердил изменения в перечень стандартов добровольного применения для подтверждения соответствия требованиям Технического регламента о безопасности зданий и сооружений.

Документ вносит изменения в приказ Росстандарта от 02.04.2020 № 687 «Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Утвержденный перечень включает в себя 673 документа по стандартизации различного уровня, включая межгосударственные и национальные стандарты (ГОСТ), своды правил в области безопасности зданий и сооружений, СП по обеспечению пожарной безопасности и неактуализированные редакции СНИП. Предыдущий перечень включал в себя 534 документа.

Новый перечень содержит значительное количество изменений, в том числе принципиальных. Так, в добровольный перечень «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений» впервые включены все пожарные своды правил, которые раньше содержались только в добровольном перечне «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», а именно:

1. СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы».
2. СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты».
3. СП 3.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности».
4. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (с изменением № 1).
5. СП 6.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Электрооборудование. Требования пожарной безопасности».
6. СП 7.13130.2013 «Отопление, вентиляция и кондиционирование. Требования пожарной безопасности» (с изменениями № 1, № 2).
7. СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности».
8. СП 9.13130.2009 «Техника пожарная. Огнетушители. Требования к эксплуатации».

9. СП 10.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Нормы и правила проектирования».
10. СП 11.13130.2009 «Места дислокации подразделений пожарной охраны. Порядок и методика определения» (с изменением № 1).
11. СП 12.13130.2009 «Определение категорий помещений, зданий и наружных установок по взрывопожарной и пожарной опасности» (с изменением № 1).
12. СП 13.13130.2009 «Атомные станции. Требования пожарной безопасности» (с изменением № 1).
13. СП 135.13130.2012 «Вертодромы. Требования пожарной безопасности».
14. СП 153.13130.2013 «Инфраструктура железнодорожного транспорта. Требования пожарной безопасности» (с изменением № 1).
15. СП 154.13130.2013 «Встроенные подземные автостоянки. Требования пожарной безопасности».
16. СП 155.13130.2014 «Склады нефти и нефтепродуктов. Требования пожарной безопасности» (с изменением № 1).
17. СП 156.13130.2014 «Станции автомобильные заправочные. Требования пожарной безопасности».
18. СП 166.1311500.2014 «Городские автотранспортные тоннели и путепроводы тоннельного типа с длиной перекрытой части не более 300 м. Требования пожарной безопасности».
19. СП 231.1311500.2015 «Обустройство нефтяных и газовых месторождений. Требования пожарной безопасности».
20. СП 232.1311500.2015 «Пожарная охрана предприятий. Общие требования».
21. СП 240.1311500.2015 «Хранилища сжиженного природного газа. Требования пожарной безопасности».
22. СП 241.1311500.2015 «Системы противопожарной защиты. Установки водяного пожаротушения высотных стеллажных складов автоматические. Нормы и правила проектирования».
23. СП 258.1311500.2016 «Объекты религиозного назначения. Требования пожарной безопасности».
24. СП 326.1311500.2017 «Объекты малотоннажного производства и потребления сжиженного природного газа. Требования пожарной безопасности».
25. СП 364.1311500.2018 «Здания и сооружения для обслуживания автомобилей. Требования пожарной безопасности».

26. СП 388.1311500.2018 «Объекты культурного наследия религиозного назначения. Требования пожарной безопасности».

27. СП 455.1311500.2020 «Блок начальных классов с дошкольным отделением в составе общеобразовательных организаций. Требования пожарной безопасности».

28. СП 456.1311500.2020 «Многофункциональные здания. Требования пожарной безопасности».

29. СП 484.1311500.2020 «Системы противопожарной защиты. Системы пожарной сигнализации и автоматизация систем противопожарной защиты. Нормы и правила проектирования».

30. СП 485.1311500.2020 «Системы противопожарной защиты. Установки пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования».

31. СП 486.1311500.2020 «Системы противопожарной защиты. Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и системами пожарной сигнализации. Требования пожарной безопасности».

Также отметим, что 61 из 673 нормативных документов имеют ограниченный срок действия, который обозначен непосредственно в перечне, например:

Кроме того, в добровольный перечень включены следующие новые (и пересмотренные) своды правил:

1. СП 15.13330.2020 «СНиП II-22-81\* Каменные и армокаменные конструкции» (с 1 июля 2021 г.).

2. СП 25.13330.2020 «СНиП 2.02.04-88 Основания и фундаменты на вечномерзлых грунтах» (с 1 июля 2021 г.).

3. СП 30.13330.2020 «СНиП 2.04.01-85\* Внутренний водопровод и канализация зданий» (с 1 июля 2021 г.).

4. СП 34.13330.2021 «СНиП 2.05.02-85\* Автомобильные дороги» (с 10 августа 2021 г.).

5. СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (с 1 июля 2021 г.).

6. СП 60.13330.2020 «СНиП 41-01-2003 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» (с 1 июля 2021 г.).

7. СП 131.13330.2020 «СНиП 23-01-99\* Строительная климатология» (с 25 июня 2021 г.).

8. СП 145.13330.2020 «Дома-интернаты. Правила проектирования» (с 24 июня 2021 г.).

9. СП 257.1325800.2020 «Здания гостиниц. Правила проектирования» (с 1 июля 2021 г.).
10. СП 328.1325800.2020 «Информационное моделирование в строительстве. Правила описания компонентов информационной модели» (с 1 июля 2021 г.).
11. СП 333.1325800.2020 «Информационное моделирование в строительстве. Правила формирования информационной модели объектов на различных стадиях жизненного цикла» (с 1 июля 2021 г.).
12. СП 379.1325800.2020 «Общежития. Правила проектирования» (с 1 июля 2021 г.).
13. СП 417.1325800.2020 «Железнодорожные вокзальные комплексы. Правила проектирования» (с 1 июля 2021 г.).
14. СП 426.1325800.2020 «Конструкции ограждающие светопрозрачные зданий и сооружений. Правила проектирования» (с 1 июля 2021 г.).
15. СП 487.1325800.2020 «Гидроаэродромы. Правила проектирования» (с 18 июня 2021 г.).
16. СП 488.1325800.2020 «Аэродромы и посадочные площадки с покрытиями облегченного типа. Правила проектирования» (с 22 июня 2021 г.).
17. СП 489.1325800.2020 «Аэродромы. Геотехнический мониторинг при эксплуатации» (с 24 июня 2021 г.).
18. СП 490.1325800.2020 «Аэродромы. Правила производства работ» (с 25 июня 2021 г.).
19. СП 491.1325800.2020 «Аэродромы. Правила обследования технического состояния» (с 26 июня 2021 г.).
20. СП 492.1325800.2020 «Приюты для животных. Правила проектирования» (с 1 июля 2021 г.).
21. СП 493.1325800.2020 «Инженерные изыскания для строительства в районах распространения многолетнемерзлых грунтов. Общие требования» (с 1 июля 2021 г.).
22. СП 494.1325800.2020 «Конструкции покрытий пространственные металлические. Правила проектирования» (с 30 июня 2021 г.).
23. СП 495.1325800.2020 «Резервуары изотермические для хранения сжиженных газов. Правила проектирования» (с 1 июля 2021 г.).
24. СП 496.1325800.2020 «Основания и фундаменты зданий и сооружений на многолетнемерзлых грунтах. Правила производства работ» (с 22 июня 2021 г.).

25. СП 497.1325800.2020 «Основания и фундаменты зданий и сооружений на многолетнемерзлых грунтах. Правила эксплуатации» (с 1 июля 2021 г).

26. СП 498.1325800.2020 «Основания и фундаменты зданий и сооружений на многолетнемерзлых грунтах. Требования к инженерной подготовке территории» (с 1 июля 2021 г).

27. СП 499.1325800.2021 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от карстово-суффозионных процессов. Правила проектирования» (с 3 сентября 2021 г.).

28. СП 500.1325800.2018 «Здания полиции. Правила проектирования».

#### **4. Проект Постановления Правительства «Об утверждении Положения об осуществлении федерального государственного строительного надзора и общих требований к организации и осуществлению регионального государственного строительного надзора в Российской Федерации»**

Данный проект разработан взамен постановления Правительства № 54 от 01.02.2006 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

Проект включает в себя Положение о федеральном государственном строительном надзоре, а также общие требования к организации и осуществлению регионального государственного строительного надзора.

Постановлением утверждаются Положение о федеральном государственном строительном надзоре (ФГСН) и Общие требования к организации и осуществлению регионального государственного строительного надзора (РГСН).

Постановлением закрепляется полномочие Ростехнадзора на организацию научно-методического обеспечения государственного строительного надзора в РФ, включая утверждение:

- порядка ведения дел, формируемых органом государственного строительного надзора;
- форм документов, необходимых для осуществления государственного строительного надзора;
- состава и порядка ведения исполнительной документации, в том числе актов освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения;
- формы и порядка ведения общего журнала, в котором ведется учет выполнения работ.

Общие требования к организации и осуществлению регионального государственного строительного надзора (Требования) во многом повторяют нормы, установленные в Положении о федеральном государственном строительном надзоре (Положение).

Требования и Положение разделено на главы:

**1 глава:** устанавливаются общие положения, в котором установлен перечень должностных лиц, осуществляющих ФГСН, и органов, осуществляющих РГСН, их права и обязанности, случаи осуществления ФГСН и РГСН, предмет надзора, виды госконтроля, осуществляемые в рамках государственного строительного надзора.

**2 глава:** в Требованиях и Положении посвящена организации контрольных (надзорных) мероприятий при осуществлении государственного строительного надзора.

В данном разделе установлено, что извещения о начале и сроках завершения работ, которые подлежат проверке, а также о возникновении аварийных ситуаций на объекте могут быть направлены в электронном виде посредством федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (ФГИС ЕПГУ).

Информация о контрольных (надзорных) мероприятиях в рамках федерального государственного надзора размещается в Едином реестре контрольных (надзорных) мероприятий. Сами мероприятия проводятся, как и в настоящее время, в соответствии с программой проведения проверок.

Акт и предписание, составляемые по результатам проверки, могут быть составлены в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица, и направлены техническому заказчику, застройщику или лицу, осуществляющему строительство, в электронной форме.

Осуществление государственного строительного надзора может быть завершено заключением о соответствии или решением об отказе в выдаче такого заключения. Решение об отказе в выдаче заключения о соответствии может быть оспорено застройщиком или техническим заказчиком в судебном порядке.

Осуществление государственного строительного надзора может быть прекращено без выдачи заключения о соответствии в следующих случаях:

- внесение изменений в законодательные акты РФ или в проектную документацию объекта капитального строительства, исключающих основание для исполнения государственной функции по осуществлению

государственного строительного надзора при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства;

- заявление застройщика или технического заказчика о прекращении строительства, реконструкции объекта капитального строительства;

- вступивших в законную силу постановлений судов РФ, а также их законных распоряжений, требований.

Требования содержат две главы, остальные главы относятся к Положению.

**3 глава:** посвящена организации профилактических мероприятий при осуществлении федерального государственного надзора, установлен порядок рассмотрения и исполнения предостережений.

**4 глава:** посвящена досудебному порядку рассмотрения жалоб на решения органов надзора и из должностных лиц.

**5 глава:** устанавливает требования к оценке результативности и эффективности деятельности органов строительного надзора.

По мнению разработчиков проекта Постановления, ключевыми показателями эффективности и результативности осуществления федерального государственного строительного надзора являются:

- доля решений, выданных предписаний, а также иных ненормативных правовых актов, принятых в отчетном году по результатам проведения контрольных (надзорных) мероприятий и рассмотрения жалоб, которые отменены частично или полностью на основании судебных актов, вступивших в законную силу в отчетном году;

- доля решений, выданных предписаний, а также иных ненормативных правовых актов, принятых в предыдущих отчетных периодах по результатам проведения контрольных (надзорных) мероприятий и рассмотрения жалоб, которые отменены частично или полностью на основании судебных актов, вступивших в законную силу в отчетном году.

Готовится к принятию с 01.07.2021 законопроект «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», которым в ГрК РФ будет введена новая ст. 54.3 «Программа проверок», содержащая требования к ее формированию и содержанию.

НОСТРОЙ принимал участие в рассмотрении данного проекта Постановления, были подготовлены и направлены замечания и предложения.

Предполагается, что, в случае принятия, Постановление вступит в силу с 01.07.2021 года.



## **5. Разработанный Минстроем России проект постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в Правила разработки, утверждения, опубликования, изменения и отмены сводов правил»**

Проект Постановления в настоящее время проходит процедуру раскрытия информации о подготовке проектов нормативных правовых актов.

Проект постановления направлен на сокращение избыточных обязательных требований в сфере строительства, исключению устаревших строительных норм, обеспечению использования в проектировании и строительстве передовых технологий и материалов, а также на оперативную актуализацию нормативной технической базы в строительстве.

Проектом постановления предлагается внести следующие изменения в действующие Правила разработки, утверждения, опубликования, изменения и отмены сводов правил (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 г. № 624):

- установить 60-дневный срок доработки проекта свода правил разработчиком с учетом полученных по результатам публичных обсуждений замечаний (в настоящее время — 90 календарных дней);

- установить 30-дневный срок согласования проекта свода правил заинтересованными техническими комитетами по стандартизации (отсутствие документа, подтверждающего согласование проекта свода правил, является равнозначным его согласованию);

- установить 30-дневный срок согласования проекта свода правил заинтересованными федеральными органами исполнительной власти (отсутствие документа, подтверждающего согласование проекта свода правил, является равнозначным его согласованию);

- дополнить действующий Порядок положениями по оперативному внесению изменений в своды правил на основании согласованных в установленном порядке специальных технических условий (публичное обсуждение таких изменений - 10 календарных дней, срок доработки по результатам публичного обсуждения - 10 календарных дней, срок согласования с заинтересованными ФОИВами - 10 календарных дней, срок согласования проекта указанных изменений с заинтересованными техническими комитетами по стандартизации - 10 календарных дней, срок проведения экспертизы проекта изменений - 7 рабочих дней);

- дополнить действующий Порядок положениями по оперативному внесению изменений в своды правил в целях исправления технических ошибок или уточнения терминологии, а также в связи с приведением в соответствии с законодательством Российской Федерации (публичное

обсуждение проекта указанных изменений, в том числе согласования с заинтересованными ФОИВами и техническими комитетами не проводятся, срок проведения экспертизы проекта указанных изменений - 7 рабочих дней).

Проектом постановления также вносятся изменения в Правила, исключающие возможность отмены свода правил в случаях принятия и введения в действие в Российской Федерации национального стандарта Российской Федерации, который распространяется на тот же объект и аспект стандартизации, а также исключения свода правил (частей такого свода правил) из перечней национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

НОСТРОЙ принимал участие в рассмотрении данного проекта постановления В Минстрой России была направлена сводка замечаний и предложений, где предлагалось в проекте изменения закрепить обязанность заинтересованных технических комитетов по стандартизации и иных участников работ по стандартизации (ФОИВ) в случае отсутствия замечаний и предложений к проекту свода правил направлять разработчику соответствующее официальное обращение, а также предусмотреть в проекте изменения уведомительный порядок согласования исправления технической ошибки (описки, опечатки, грамматической или арифметической ошибки либо подобной ошибки), допущенной при подготовке свода правил к утверждению или опубликованию, или уточнения терминологии с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти и техническими комитетами по стандартизации без проведения экспертизы.

## **6. Минстроем разработан проект плана мероприятий («дорожной карты») «Совершенствование нормативного правового регулирования применения в строительной отрасли новых технологий»**

Во исполнение поручений Президента РФ по реализации Послания Федеральному Собранию от 21.04.2021 в части обеспечения разработки и реализации плана мероприятий («дорожной карты») по использованию технологий информационного моделирования при проектировании и строительстве объектов капитального строительства, а также по стимулированию применения энергоэффективных экологичных материалов, в том числе с учетом необходимости их производства в Российской Федерации, Минстроем России разработана «дорожная карта», включающая план мероприятий по достижению поставленных целей и сроки их реализации.

## **\*ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОСТРОЙ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ НОРМАТИВНОГО ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРИМЕНЕНИЯ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ НОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ**

1. Наименование проекта дорожной карты не соответствует подпункту «в» пункта 2 Перечня поручений Президента Российской Федерации от 21.04.2021, утвержденного 02.05.2021 № Пр-753, согласно которому Правительству Российской Федерации поручено «обеспечить разработку и реализацию плана мероприятий («дорожной карты») по использованию технологий информационного моделирования при проектировании и строительстве объектов капитального строительства, а также по стимулированию применения энергоэффективных и экологичных материалов, в том числе с учетом необходимости их производства в Российской Федерации».

Наименование проекта дорожной карты необходимо привести в соответствие с подпунктом «в» пункта 2 Перечня поручений Президента Российской Федерации от 21.04.2021, утвержденного 02.05.2021 № Пр-753.

2. Ассоциация отмечает необходимость подготовки пояснительной записки к проекту дорожной карты с указанием в том числе оценки рисков реализации плана мероприятий («дорожной карты») и сведений об инструментах их минимизации.

3. В части стимулирования применения энергоэффективных и экологичных материалов Ассоциация предлагает включить в проект дорожной карты следующие мероприятия:

3.1 В части применения энергоэффективных и экологичных материалов считаем необходимым включить в проект дорожной карты подготовку проекта федерального закона о внесении изменений в Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в части дополнения статей 13 «Требования энергетической эффективности зданий и сооружений» и 34 «Требования к строительным материалам и изделиям, применяемым в процессе строительства зданий и сооружений» конкретными требованиями к применяемым материалам, а также требованиями к обеспечению достоверности сведений о присваиваемом зданию или сооружению классе энергоэффективности.

3.2 Для обеспечения исполнения требований Технического регламента в проект дорожной карты необходимо включить разработку Методических рекомендаций, содержащих требования к порядку отнесения строительных материалов и изделий к энергоэффективным и экологичным материалам.

3.3 Для оказания методической помощи и поддержки застройщикам в проекте дорожной карты следует предусмотреть создание каталога энергетически эффективных и экологичных строительных материалов, отвечающих устанавливаемым требованиям энергоэффективности, применение которых позволит значительно снизить энергопотребление.

3.4 В связи с обсуждаемым проектом изменений законодательства о градостроительной деятельности в части введения института типового проектирования в проект дорожной карты целесообразно включить мероприятия по разработке типовых проектов с применением энергетически эффективных и экологичных строительных материалов с последующим их внесением в реестр типовой проектной документации.

3.5 Как правило, фактическая энергоэффективность построенного здания или сооружения не всегда соответствует закладываемой в проектной документации, что в дальнейшем оказывает влияние на эксплуатационные характеристики объекта строительства. В связи с этим считаем целесообразным осуществлять проведение экспертизы построенного здания или сооружения компетентными лицами на предмет соответствия установленному в проектной документации классу энергоэффективности. Для этого необходима разработка нормативного правового акта Минстроя России, устанавливающего обязательность процедуры подтверждения соответствия класса энергетической эффективности объекта капитального строительства, определенного в проектной документации, классу энергетической эффективности построенного объекта.

3.6 Ассоциацией разработан и утвержден в качестве документа добровольного применения СТО НОСТРОЙ 6.1-2020 «Здания и сооружения. Определение фактического энергопотребления вводимых в эксплуатацию зданий. Оценка соответствия требованиям энергетической эффективности». Положенный в основу стандарта метод был апробирован на объектах капитального строительства г. Москвы. Апробация показала положительные результаты. Считаем целесообразным разработку на базе СТО НОСТРОЙ 6.1-2020 национального стандарта по оценке соответствия зданий и сооружений требованиям энергетической эффективности и экологичности обязательного применения.

3.7 Ассоциацией разработан и утвержден комплекс стандартов по «зеленому» строительству:

- СТО НОСТРОЙ 2.35.4-2011 «Зеленое строительство». Здания жилые и общественные. Рейтинговая система оценки устойчивости среды обитания;

- СТО НОСТРОЙ 2.35.68-2012 «Зеленое строительство». Здания жилые и общественные. Учет региональных особенностей в рейтинговой системе оценки устойчивости среды обитания;

- СТО НОСТРОЙ 2.35.153-2014 «Зеленое строительство». Спортивные здания и сооружения. Учет особенностей в рейтинговой системе оценки устойчивости среды обитания.

Считаем целесообразным использовать положения вышеуказанных СТО НОСТРОЙ при создании национальных стандартов по зеленым технологиям.

4. Так как одной из целей принятия Федерального закона №384-ФЗ является обеспечение энергетической эффективности зданий и сооружений, предложение пункта 30 проекта дорожной карты в части внесения изменений в Градостроительный кодекс считаем нецелесообразным.

5. В целом по проекту дорожной карты отмечаем, что мероприятия по ее реализации не взаимосвязаны между собой, ожидаемый результат не конкретизирован, прослеживается дублирование в части наименования мероприятий и ожидаемого результата.

На основании изложенного для обеспечения реализации задач, поставленных перед Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, проект дорожной карты необходимо доработать в части изложения последовательных и взаимоувязанных мероприятий с указанием положительного эффекта от проведения той или иной процедуры/поправки в нормативных правовых актах или разработки нормативно-технического документа.

**7. 11.06.2021 подписан Федеральный закон № 191-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», вносящий изменения в Воздушный кодекс РФ в части установления и использования приаэродромной территории.**

Федеральным законом в Воздушный кодекс Российской Федерации и другие законодательные акты Российской Федерации вносятся изменения, направленные на совершенствование порядка установления и использования приаэродромной территории.

На приаэродромной территории выделяется семь подзон, в том числе подзона, в которой в целях предотвращения негативного физического воздействия Федеральным законом устанавливается перечень ограничений использования земельных участков, определённый в соответствии с земельным законодательством с учётом положений статьи 47 Воздушного

кодекса Российской Федерации (седьмая подзона). При этом под негативным физическим воздействием понимается несоответствие эквивалентного уровня звука, возникающего в связи с полётами воздушных судов, санитарно-эпидемиологическим требованиям.

Согласно Федеральному закону перечень ограничений использования земельных участков, предусматривающих запрет на строительство, реконструкцию, эксплуатацию отдельных видов объектов капитального строительства в седьмой подзоне приаэродромной территории, определяется с учётом возможности применения при таком строительстве, реконструкции, эксплуатации мер по предупреждению и (или) устранению негативного физического воздействия и по результатам расчёта и оценки рисков для здоровья человека, проведённых в соответствии с санитарно-эпидемиологическими требованиями.

Методика установления седьмой подзоны, расчёта и оценки рисков для здоровья человека определяется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор.

Предусматривается, что, в случае если до 1 июля 2021 года приаэродромная территория установлена с выделением подзон с первой по седьмую или с первой по шестую, такая приаэродромная территория признаётся установленной.

В случае если до 1 июля 2021 года седьмая подзона приаэродромной территории аэродромов, введённых в эксплуатацию до указанной даты, не была установлена, она должна быть установлена до 1 января 2025 года в соответствии с требованиями статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации.

Федеральным законом также определяется порядок действий органов государственной власти, органов местного самоуправления, граждан и юридических лиц при осуществлении архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции и эксплуатации объектов капитального строительства в границах приаэродромных территорий, в том числе в границах приаэродромных территорий аэродромов, введённых в эксплуатацию до дня вступления в силу Федерального закона.

Кроме того, Федеральным законом уточняется процедура участия граждан в общественных обсуждениях и публичных слушаниях при принятии решений в области градостроительной деятельности.

Предусматривается, что Федеральный закон вступает в силу с 1 июля 2021 года.

Техническим Советом НОСТРОЙ был проработан вопрос по выявлению проблематики строительства на приаэродромных территориях с учетом опыта субъектов Российской Федерации и было подготовлено соответствующее Заключение, утвержденное на заседании Технического Совета (протокол от 05.03.2021 №16).

Также была проведена работа по сбору информации от региональных органов государственной власти Российской Федерации по проблематике строительства в зонах ПАТ для выявления общей картины о сложившейся ситуации на всей территории Российской Федерации, по результатам исследования был представлен анализ на Совете НОСТРОЙ.

**Предложения НОСТРОЙ, учтенные в принятой редакции Федерального закона:**

- закрепить возможность установления приаэродромной территории в составе 1-6 подзон (без 7 подзоны);
- установить общее правило о допустимости строительства в границах 7-ой подзоны и условия, в том числе требования к проектным решениям, при реализации которых разрешено строительство. Запрет на строительство устанавливать только при невозможности соблюдения указанных условий;
- определить исчерпывающий перечень объектов, строительство которых запрещается в границах 7-ой подзоны;
- установить отдельный (особый) порядок установления 7-ой подзоны, отличный от установления всей остальной приаэродромной территории;
- закрепить приоритет интересов городского развития над интересами развития аэродромов, обязав операторов аэродромов разрабатывать программы (планы, дорожные карты, программы и т.п.), направленные на модернизацию инфраструктуры аэродрома, запрет эксплуатации определенных типов воздушных судов с повышенным уровнем шума и т.п. в целях недопущения установления новых ограничений застройки вокруг аэродрома и сокращения количества уже имеющихся ограничений в санитарно-защитной зоне аэродрома / 7 подзоне приаэродромной территории;
- утвердить единую методику определения границ 7-ой подзоны (сейчас есть разные, в т.ч. разработанная Правительством Москвы) с учетом позиций субъектов РФ;
- определить экспертный орган, который должен оценивать корректность определения 7-ой подзоны как с позиций санитарных требований, так и с точки зрения градостроительной деятельности;
- не применять ограничения, установленные в 7-ой подзоне для объектов, права на которые возникли до установления 7-ой подзоны или до определенной даты, например, до 01.01.2022 (конкретная дата подлежит обсуждению), при отсутствии признаков самовольной постройки.

**8. 16.06.2021 Государственной Думой в третьем чтении принят Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

Федеральный закон направлен на реформирование системы административных процедур в строительстве, на решение ряда иных важных проблем строительной отрасли, в том числе в сфере архитектурно-строительного проектирования.

Основными нововведениями принятого Федерального закона являются:

- закрепление в Градостроительном кодексе Российской Федерации исчерпывающего перечня мероприятий, необходимых для реализации проектов по строительству и реконструкции объектов капитального строительства;

- нормативное определение понятия «рабочая документация», оформление правового статуса рабочей документации;

- нормативное закрепление института типовой проектной документации, включение такой документации в ЕГРЗ экспертизы проектной документации;

- установление нового порядка определения величины отклонения площади построенного объекта.

В принятой редакции были учтены предложения НОСТРОЙ в части закрепления правового статуса рабочей документации.

Согласно положениям принятого Федерального закона, исчерпывающий перечень мероприятий в сфере строительства теперь закрепляется на уровне федерального закона, в тот время как действующими положениями устанавливается порядок утверждения исчерпывающего перечня административных процедур в строительстве подзаконными нормативными правовыми актами. Таким образом, принятым законом меняется сам подход к порядку определения перечня административных процедур. Правительство РФ, согласно внесенным изменениям, наделено исключительным полномочием по утверждению исчерпывающего перечня документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для выполнения установленных ГрК РФ мероприятий по строительству.

Также впервые закрепляется понятие рабочей документации на уровне федерального закона.

Законом определяется, что рабочая документация разрабатывается на основании проектной документации, при этом подготовка проектной документации и рабочей документации может осуществляться одновременно.



Законом определяется перечень случаев, при которых изменения в рабочую документацию могут вноситься без синхронных изменений в проектную документацию. Согласно новым правилам указанные изменения рабочей документации с момента их утверждения застройщиком, техническим заказчиком признаются частью проектной документации.

**НОСТРОЙ** было направлено предложение о необходимости закрепления в законе понятия «исполнительная документация». В настоящее время указанное понятие лишь упоминается, но не раскрывается в тексте ГрК РФ. Сегодня определение и правовой статус исполнительной документации закрепляется в ведомственном акте – РД-11-02-2006, утвержденном приказом Ростехнадзора от 26 декабря 2006 г. № 1128. Вместе с тем исполнительная документация является основным источником сведений, материалов и информации о создании (изменении) объекта капитального строительства на каждом этапе его жизненного цикла, в этой связи целесообразно закрепить понятие «исполнительная документация» на уровне федерального закона.

Федеральный закон решает проблему «региональных» и «местных» административных процедур в сфере строительства, которые ранее включались в исчерпывающие перечни процедур. Согласно законопроекту нормативным правовым актом субъекта РФ может быть предусмотрено, что на территории этого субъекта РФ «региональные» и «местные» процедуры могут осуществляться, но только до 1 сентября 2022 года. Внесенные изменения имеют важное значение для строительной отрасли, поскольку позволяют повысить прозрачность инвестиционно-строительного процесса, исключить применение к застройщикам избыточных требований, снизить административную нагрузку на бизнес.

Законом нормативно закрепляется институт типовой проектной документации. Введение типового проектирования в целом положительно отразится на процессе реализации объектов строительства, позволит существенно сократить сроки разработки проектной документации и прохождения экспертизы за счет применения типовых проектных решений.

**НОСТРОЙ** было направлено предложение о целесообразности предусмотрения норм, регулирующих порядок внесения изменений в типовую проектную документацию в случае изменения обязательных требований в период между экспертизой проектной документации и, соответственно, её внесением в единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации до её повторного использования при дальнейшем совершенствовании института типового проектирования.

Новым законом закреплена возможность проведения всех экспертиз, необходимых для осуществления строительства, по принципу «одного окна».

Согласно данному принципу проведение указанных экспертиз должно осуществляться на основании однократного обращения заявителя, а взаимодействие между уполномоченными органами, организациями, должно осуществляться без участия заявителя.

Порядок проведения экспертизы по принципу «одного окна» будет устанавливаться Правительством Российской Федерации.

Принятым Федеральным законом ограничиваются полномочия Росреестра по проверке проектной документации построенного объекта в ходе проведения кадастрового учета. В частности, устанавливается, что:

– проектная документация используется для составления технического плана построенного объекта, но больше не прилагается к нему. В техническом плане указываются лишь сведения о такой проектной документации;

– государственный регистратор не вправе определять величину отклонения площади построенного объекта, указанной в техническом плане, от первоначально запланированной площади объекта, исходя из проектной документации. Величина отклонения теперь определяется путем сравнения технического плана только с разрешением на строительство.

Таким образом, устраняется дублирование полномочий органов власти, исключаются избыточные полномочия государственных регистраторов прав по проверке проектной документации построенных зданий и сооружений, что должно значительно сократить риски приостановления государственного кадастрового учета построенных объектов недвижимости.

В ближайшее время ожидается рассмотрение Федерального закона Советом Федерации, а также последующее его направление Президенту Российской Федерации для подписания.

Федеральный закон вступит в силу с 1 сентября 2021 года, за исключением отдельных положений, для которых Федеральным законом установлены иные сроки вступления их в силу.

## **9. Проект постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в Правила противопожарного режима в Российской Федерации»**

Проект постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в Правила противопожарного режима в Российской Федерации» подготовлен по результатам анализа правоприменительной практики реализации Правил противопожарного режима с учетом причин и последствий крупных пожаров, гибели людей и направлен, в первую очередь, на исключение устаревших, дублирующих и избыточных положений.

В частности, упрощены требования по размещению отдельных помещений в подвальных, подземных и цокольных этажах с учетом решения

первоочередной задачи по обеспечению безопасности людей. Кроме того, уточнены требования по организации аварийных выходов из подземных и подвальных этажей, упрощены требования по сжиганию мусора и приготовлению пищи на открытом огне на приусадебных участках, предусмотрена возможность ведения журнала эксплуатации систем противопожарной защиты в электронном виде, исключены дублирующие и избыточные требования пожарной безопасности по устройству минерализованных полос, уточнены положения по оснащению первичными средствами пожаротушения вагонов электропоездов, упрощены требования по проведению работ по сохранению объектов культурного наследия и др.

НОСТРОЙ участвовал в рассмотрении проекта постановления в рамках участия в рабочей группе «Пожарная безопасность, гражданская оборона и чрезвычайные ситуации» по реализации механизма «регуляторной гильотины», были направлены замечания и предложения в части устранения противоречий в части возможности размещения объектов на лестничных маршах и площадках и урегулирования вопроса ответственности за нарушение при возникновении пожара по причине неисправности механизмов для самозакрывания противопожарных (противодымных, дымогазонепроницаемых) дверей.

Также в рамках рабочей группы «Пожарная безопасность, гражданская оборона и чрезвычайные ситуации» по реализации механизма «регуляторной гильотины» были рассмотрены проекты следующих актов:

1. Проект приказа МЧС России «О признании утратившим силу приказа МЧС России от 24.03.2017 № 132 «Об утверждении Порядка оформления и содержания заданий на проведение плановых (рейдовых) осмотров, обследований территорий по вопросам обеспечения пожарной безопасности, выполнения требований в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и оформления результатов таких плановых (рейдовых) осмотров, обследований».

2. Проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении порядка формирования и утверждения перечня потенциально опасных объектов».

3. Проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении порядка формирования и утверждения перечня критически важных объектов».

4. Концепция по внесению изменений в федеральные законы от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации», от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» и 22.12.2008 № 123-ФЗ

«Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» по вопросу совершенствования механизма обеспечения требований безопасности в случае изменения функционального назначения объектов капитального строительства или их частей.

5. О рассмотрении проекта федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (в части систематизации обязательных требований пожарной безопасности и уточнения требований к порядку разработки и подачи декларации пожарной безопасности)»

**Замечания и предложения НОСТРОЙ** по вышеуказанным документам направлялись ответственному секретарю рабочей группы, а также в Администрацию Президента РФ были направлены замечания и предложения к проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

## **IX. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ**

В части требований повышения энергетической эффективности для зданий, строений и сооружений Минстроем России по поручению Заместителя Председателя Правительства РФ Хуснулина М.Ш. разработан проект Приказа «Об утверждении требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений и Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов» со сроком вступления в силу с 01.09.2021 и действием до 01.03.2027.

Ассоциация «Национальное объединение строителей» в целях учета интересов профессионального сообщества и доведения позиции до Правительства РФ и Минстроя России приняла активное участие в обсуждении данного проекта документа и предоставила следующие замечания и предложения:

1. Проектом приказа при определении класса энергетической эффективности многоквартирных домов (МКД) предусматривается переход к использованию «удельной характеристики расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию» с размерностью Вт/(м<sup>3</sup>·°C), что кардинально меняет существующие принципы энергетической классификации МКД. Предлагаемый подход усложнит процесс классификации и дезориентирует строительную отрасль и население, т.к. в настоящее время в строительстве в качестве единицы приведения удельных характеристик, а также юридически значимых документах (свидетельство о собственности, регламенты БТИ и пр.) применяется понятие площади, а не объема. Кроме того, в настоящее время не

существует юридически значимых документов, однозначно определяющих объем квартиры.

В качестве решения данного вопроса было предложено для определения класса энергетической эффективности МКД использовать редакцию из Приказа Минстроя России от 06 июня 2016г. № 399 /пр.

2. Проектом приказа предусматривается, что собственники зданий, строений, сооружений и собственники помещений в МКД обеспечивают соответствие здания, строения, сооружения требованиям энергетической эффективности в процессе эксплуатации такого здания. При этом в проекте не приводится порядок или пояснение каким именно образом собственники должны обеспечивать соответствие здания, строения, сооружения требованиям энергетической эффективности в процессе эксплуатации таких зданий.

В качестве решения вопроса было предложено доработать документ в данной части.

3. В приложении № 1 к проекту Приказа (в таблице 1) приведены значения удельной характеристики расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию для жилых домов блокированной застройки. В таблице предусмотрены значения для зданий с количеством этажей равным 4, что, в свою очередь, противоречит Градостроительному Кодексу РФ. Согласно пункту 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ под «жилыми домами блокированной застройки» понимаются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

В качестве решения вопроса было предложено устранить противоречие.

4. Проектом приказа предусматривается, что класс энергетической эффективности МКД подтверждается собственниками помещений МКД не чаще одного раза в год.

Редакцию документа предложено дополнить положениями в каких случаях собственникам помещений МКД необходимо подтверждать класс энергетической эффективности.

5. В приложении № 2 к проекту Приказа (пункт 10) установлено ограничение по сроку действия документов, которые следует прикладывать к заявлению, на основании которого органом государственного жилищного надзора принимается решение о выдаче акта о классе энергетической эффективности МКД, при этом сам срок действия документов не обозначен

Было предложено в проекте приказа обозначить срок действия документов, которые прилагаются к заявлению.

6. В проекте приказа не приведены конкретные правила или методика, каким образом следует определять класс энергетической эффективности. На основании каких данных следует осуществлять расчет удельной характеристики тепловой энергии на отопление и вентиляцию.

Было предложено доработать проект приказа в части приведения методики для расчета удельной характеристики тепловой энергии на отопление и вентиляцию.

## **Х. ТЕХНОЛОГИИ ИНФОРМАЦИОННОГО МОДЕЛИРОВАНИЯ**

**1. Постановление Правительства РФ от 05.03.2021 № 331 «Об установлении случая, при котором застройщиком, техническим заказчиком, лицом, обеспечивающим или осуществляющим подготовку обоснования инвестиций, и (или) лицом, ответственным за эксплуатацию объекта капитального строительства, обеспечиваются формирование и ведение информационной модели объекта капитального строительства»**

5 марта 2021 Председателем Правительства РФ Михаилом Мишустиным подписано Постановление Правительства РФ №331, устанавливающее с 1 января 2022 обязательность формирования и ведения информационной модели для объектов капитального строительства, финансируемых с привлечением средств федерального бюджета, за исключением объектов капитального строительства, которые создаются в интересах обороны и безопасности государства.

Документ разработан в рамках исполнения ряда положений Градостроительного кодекса и выполнения поручений президента России о цифровизации в строительной отрасли.

Ранее Постановлением Правительства РФ №1431 от 15 сентября 2021 утверждены правила формирования и ведения информационной модели и состав сведений, включаемых в такую информационную модель.

**2. Проект федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях создания единого государственного реестра в сфере строительства»**

В Едином госреестре будут содержаться сведения об объекте капитального строительства при выполнении инженерных работ, архитектурно-строительном проектировании, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте и сносе. Он будет состоять из пяти реестров —

идентификационных номеров объектов капитального строительства; заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства; разрешений на строительство; разрешений на ввод объекта в эксплуатацию; заключений о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства.

При этом в Единый госреестр не будут включаться данные и документы, составляющие государственную тайну.

Вести реестр будет Минстрой России, правила его формирования утвердит Правительство РФ. Оно также утвердит перечень сведений, доступ к которым будет бесплатным для всех заинтересованных лиц.

Градостроительный кодекс, в частности, дополняется положением, что проектная документация, а также внесённые в неё изменения, признаются утверждёнными застройщиком или техническим заказчиком с момента включения указанных сведений в Единый госреестр в сфере строительства.

Кроме того, выдача заключения экспертизы проектной документации или результатов инженерных изысканий не будет допускаться, если объекту капитального строительства не присвоен идентификационный номер.

Также не будет допускаться выдача разрешения на строительство или решения о внесении в него изменений разрешения на ввод объекта в эксплуатацию до включения сведений о таких разрешениях в единый реестр. Исключение составят случаи, если документы на строительство содержат сведения, составляющие гостайну.

Проектом предусмотрено, что стройнадзор будет выдавать заключения о соответствии по уже построенному объекту в электронной форме, за исключением случаев, когда документы содержат сведения о государственной тайне.

Нормативные правовые акты, обеспечивающие реализацию этого закона, должны быть приняты до 1 января 2023 года. Сам закон вступит в силу с 1 января 2024 года. Он будет применяться к правоотношениям, возникшим после дня его вступления в силу.

### **Предложения НОСТРОЙ по законопроекту:**

1. В связи с внесением Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации проекта Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации в целях введения типового проектирования в Российской Федерации», при принятии которого пункты 5<sup>11</sup> и 5<sup>12</sup> части 1 статьи 6 ГрК РФ утрачивают силу с 01.09.2022, исключить из редакции законопроекта положения пункта 4, 2) рассматриваемого проекта Изменений, действие которого начинается с

01.01.2024, с целью предотвращения возникновения противоречий положений документов.

2. Дополнить законопроект статьей о внесении изменений в Положение о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утв. Постановлением Правительства РФ от 21.06.2010 №468 в редакции:

«Внести в Положение о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утв. Постановлением Правительства РФ от 21.06.2010 №468 следующие изменения:

дополнить пункт 12 фразой: **«Сведения о проведенных контрольных мероприятиях и их результатах должны незамедлительно вноситься в ЕГРС».**

3. Передать (в соответствии с логикой законопроекта) Правительству Российской Федерации полномочия по утверждению Требований к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, к порядку и срокам включения документов, сведений, материалов, информации в реестр исполнительной документации, к порядку электронного взаимодействия органов государственного строительного надзора с лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства, в том числе по регламентации деятельности относительно использования ЕГРС в надзорной деятельности, включая регистрацию и мониторинг исполнительной документации» (дополнить пунктом соответствующего содержания проектируемую статью 50.1);

Кроме того, целесообразно отметить, что для полноты правового регулирования порядок проведения проверок, осуществляемых органом государственного строительного надзора в электронном виде, направления распоряжений, составления актов проверок, предписаний, протоколов и проведение итоговой проверки включающей в себя составление актов, выдача заключений о соответствии или решений об отказе в электронном виде должны быть определены в соответствующем Положении о государственном строительном надзоре в Российской Федерации, утверждаемом Постановлением Правительства РФ. Нормы о порядке внесения сведений и заключений органами государственного строительного надзора также должны быть учтены в соответствующем положении о виде контроля, разрабатываемом в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 №248-



ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

**8.** Проектируемые изменения в статьи 54 ГрК РФ уточнить и дополнить проектируемый пункт 6.4 соответствующими положениями: «проектная документация, исполнительная документация, а также иные документы, необходимые для проведения государственного строительного надзора, представляются в электронной форме». При включении документов, сведений, материалов, информации в реестры ЕГРС предоставление таких документов, сведений, материалов, информации на бумажном носителе не требуется.

**9.** Сократить сроки внесения сведений в ЕГРС с 30 дней до 7 дней, в целях сокращения сроков обязательных процедур.

**10.** Уточнить в законопроекте положения об органе, который присваивает уникальный идентификационный номер объекта и указать период (этап), на котором присваивается идентификационный номер.

**11.** Добавить в законопроект сведения об участниках системы ЕГРС с указанием лица/органа власти, который будет являться собственником информационной системы, либо дополнить законопроект положением про уполномоченный орган, которым будет устанавливаться порядок предоставления доступа участникам в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 27.07.2006 №149-ФЗ (ред. от 30.12.2020) «Об информации, информационных технологиях и о защите информации».

**12.** Разработать перечень, включающий нормативные правовые акты и нормативно-технические документы, которые, в случае принятия законопроекта, подлежат изменению положений в части касающейся внедрения и использования технологий информационного моделирования.

**13.** В качестве общего предложения Технический Совет отмечает, что положения законопроекта, в особенности проектируемую статью 50<sup>1</sup>, целесообразно структурировать в соответствии с каждым этапом жизненного цикла строительного объекта и конкретизировать с учетом вышеизложенных предложений.

**3. Проект постановления Правительства РФ об изменениях, которые вносятся в состав сведений, документов и материалов, включаемых в информационную модель объекта капитального строительства и представляемых в форме электронных документов, и требования к форматам указанных электронных документов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 15 сентября 2020 г. № 1431»**

Проект постановления подготовлен в рамках совершенствования нормативно-правового регулирования вопросов, связанных с формированием и ведением информационной модели объектов капитального строительства.

Вносимые изменения касаются состава сведений, документов и материалов, включаемых в информационную модель объекта капитального строительства и представляемых в форме электронных документов, и требований к форматам указанных электронных документов.

Проектом постановления предполагается установить, что в информационную модель включаются сведения, документы и материалы, подготовленные на этапе выполнения инженерных изысканий в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

Кроме того, проектом постановления предполагается внести изменения в Состав сведений ИМ в части исключения положений, предусматривающих необходимость включения в состав информационной модели сведений, документов, материалов, входящих в состав разделов проектной документации в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», исполнительной документации в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации, проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2019 № 509 «Об утверждении требований к составу и содержанию проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства», графическая часть которых выполнена в виде трехмерной модели.

## **ХІ. ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО.**

В первом полугодии в сфере жилищного строительства приняты следующие нормативные правовые акты:

**1. Федеральный закон от 30.04.2021 г. № 118-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»**, согласно которым:

1) перечень случаев, в отношении которых возможно полное или частичное погашение обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам), полученным до 1 июля 2023 года, за счет средств государственной поддержки семей, имеющих детей, дополнен также:

- строительством объекта индивидуального жилищного строительства;
- приобретением по договору купли-продажи незавершенного объекта индивидуального жилищного строительства;
- приобретением по договору купли-продажи или земельного участка, предоставленного для ведения личного подсобного хозяйства или ведения садоводства;
- уплатой (внесением) паевого взноса члена жилищно-строительного кооператива или члена жилищного накопительного кооператива;
- приобретением жилого помещения в рамках программ и (или) мероприятий, реализуемых в соответствии с законами субъектов Российской Федерации и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами.

Ранее средства указанной государственной поддержки возможно было расходовать только на погашение обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам), полученным до 1 июля 2023 года, для приобретения по договору купли-продажи готового жилого помещения, в том числе объекта индивидуального жилищного строительства или земельного участка, предоставленного для индивидуального жилищного строительства, либо незавершенного жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

Также рассматриваемым Федеральным законом расширен перечень организаций, в которых допускается получение указанного ипотечного жилищного кредита (займа).

**2. Федеральный закон от 20.04.2021 г. № 92-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»,** согласно которому перечень случаев заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, дополнен:

- предоставлением земельного участка застройщику, признанному банкротом, для обеспечения исполнения обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и права которых нарушены, в случае принятия арбитражным судом обеспечительных мер ;
- предоставлением земельного участка застройщику, признанному банкротом, для передачи публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», принявшей на себя

обязательства застройщика перед гражданами по завершению строительства многоквартирных домов или по выплате возмещения гражданам.

**3. Постановление Правительства РФ от 07.06.2021 г. № 865 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», согласно которому:**

1) полномочия публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» дополнены также:

- осуществлением строительства на земельных участках застройщиков, переданных Фонду в случае выплаты возмещения участникам строительства, включая граждан - членов жилищно-строительных кооперативов;

- реализацией совместных с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации программ, направленных на строительство (завершение строительства) многоквартирных домов на земельных участках, принадлежащих Фонду, с последующей передачей части жилых помещений органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации для их предоставления гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, гражданам, имеющим низкий уровень дохода, гражданам, страдающим тяжелой формой хронических заболеваний, многодетным семьям;

2) установлена возможность Правительства Российской Федерации индивидуально устанавливать необходимость принятия решения публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства за счет имущества Фонда.

**4. Постановление Правительства РФ от 14.06.2021 г. № 908 "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 г. № 2438" (далее – ПП РФ № 908), в соответствии с которым сохраняется действие программы возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным подрядным организациям на досрочное исполнение контрактов по льготной ставке.**

ПП РФ № 908 внесены следующие изменения в правила возмещения российским кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным подрядным организациям на досрочное исполнение контрактов по объектам капитального строительства по льготной ставке:

1) возмещение недополученных доходов кредитным организациям теперь осуществляется по льготным кредитам, выданным подрядным

организациям на цели досрочного исполнения государственных (муниципальных) контрактов на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства с привлечением средств федерального бюджета вне зависимости от принадлежности таких объектов к инженерной, социальной и транспортной инфраструктурам;

2) отбор уполномоченных банков, которым может осуществляться возмещение недополученных доходов, осуществляется по прежнему межведомственной комиссией на основании заявлений об участии в таком отборе. Новая форма такого заявления утверждена ПП РФ № 908. В целях принятия комиссией решения о возможности возмещения недополученных доходов и включении российской кредитной организации в перечень уполномоченных банков российская кредитная организация представляет в комиссию также ряд документов и сведений.

3) возмещение недополученных доходов по кредитам осуществляется напрямую АО "ДОМ.РФ" за установленный период в пределах средств, выделенных обществу для этой цели из федерального бюджета и (или) иных определенных Правительством РФ источников, в размере разницы между ключевой ставкой Банка России, действующей на дату заключения кредитного договора, увеличенной на 3 процентных пункта, и льготной ставкой, установленной по кредитному договору, но не более размера ключевой ставки Банка России, действующей на дату заключения кредитного договора;

4) изменено понятие "льготная ставка" по кредитному договору, которая теперь должна составлять не более 3 процентов годовых с учетом всех комиссий, в том числе за банковское сопровождение. Одновременно из требований к кредитному договору исключен запрет на установление взимания с заемщика комиссий и сборов на период субсидирования;

5) установлен новый критерии отбора уполномоченных банков - уполномоченный банк на день подачи заявления об отборе должен быть включен в перечень банков, соответствующих критериям (требованиям), установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 июля 2018 г. № 697 "Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве";

б) после предоставления уполномоченным банком кредита, в отношении которого комиссией принято решение о возможности выплаты возмещения, уполномоченный банк не позднее 10-го рабочего дня месяца, следующего за

расчетным месяцем, должен представить в общество заявление на возмещение (форма таких заявлений также утверждена ПП РФ № 908), а также перечень заключенных кредитных договоров, по которым банк намерен получить возмещение, размер такого возмещения и сведения о соответствии кредитного договора установленным условиям.

7) отчет о ходе выплаты возмещений недополученных доходов ежемесячно размещается на официальном сайте АО "ДОМ.РФ", а уполномоченный банк должен обеспечить размещение в единой информационной системе жилищного строительства установленных документов (электронный образ кредитного договора; копия контракта; справка с указанием банковского счета, на который подлежит перечислению возмещение недополученных доходов);

8) договор о передаче АО "ДОМ.РФ" уполномоченному банку средств для возмещения недополученных доходов заключается между АО "ДОМ.РФ" и уполномоченным банком в электронной форме.

Регулирование положения заемщиков по таким кредитным договором не изменилось.

Внесенными изменениями также утверждены Правила предоставления в 2021 году субсидии из федерального бюджета акционерному обществу "ДОМ.РФ" в виде вклада в имущество акционерного общества "ДОМ.РФ", не увеличивающего его уставный капитал, для возмещения российским кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным подрядным организациям на досрочное исполнение контрактов по объектам капитального строительства по льготной ставке. Данные правила регулируют порядок выделения АО "ДОМ.РФ" соответствующей субсидии на основании соглашения, заключаемого между Минстроем России, Федеральным агентством по управлению государственным имуществом и обществом АО "ДОМ.РФ".

**5. Постановление Правительства РФ от 30.06.2021 года № 1060 «Об отдельных вопросах возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»,** согласно которому продлевается программа ипотечных кредитов по льготным ставкам.

При этом в отношении кредитных договоров, заключенных начиная с 2 июля 2021 г. (включительно), предусматривается процентная ставка в размере 7% годовых, и предельная сумма кредита - 3 млн рублей.

Семейная ипотека по ставке 6% будет также предоставляться семьям с одним ребенком, если он родился после 1 января 2018 года.

Максимальная сумма кредита по семейной ипотеке в Москве, Петербурге, Московской и Ленинградской областях составит 12 млн рублей, в других регионах установлена в размере 6 млн рублей.

**6. Письмо Минстроя России № 26064-НС/07, Банка России № 08-40/5813, АО "ДОМ.РФ" № 7826-АФ от 24.06.2021 года** «О направлении Рекомендаций по форме заявки застройщика в уполномоченный банк о предоставлении проектного финансирования строительства жилья с использованием счетов эскроу и примерному перечню документов, представляемых в банк для рассмотрения вопроса о предоставлении проектного финансирования». Указанные рекомендации содержат рекомендуемую форму заявки застройщика в уполномоченный банк о предоставлении проектного финансирования строительства жилья с использованием счетов эскроу, а также примерный перечень документов, представляемых в банк для рассмотрения вопроса о предоставлении проектного финансирования (примерно 60 штук). В указанный перечень входят, в т.ч.:

- правоустанавливающие документы застройщика;
- финансовая модель (бизнес-план) проекта;
- документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;
- необходимые разрешительные документы;
- документы, характеризующие финансовое состояние застройщика;
- договоры, заключенные застройщиком в целях осуществления строительства;
- информация о структуре группы застройщика, участниках проекта (подрядчик, технический заказчик, проектировщик) и их опыте работы;
- документы, связанные с предоставлением застройщиком обеспечения исполнения своих обязательств по кредиту;
- иные документы, характеризующие проект.

Банкам рекомендуется доработать внутренние документы в целях применения заявки и перечня, а также разместить доработанные с учетом представленных Рекомендаций документы, предназначенные для использования застройщиками, на сайте банка.

Также банкам рекомендуется предоставить застройщикам возможность направления заявки как в электронной форме (например, посредством ее размещения на сайте либо посредством агрегатора проектного финансирования, размещенного на сайте АО "ДОМ.РФ", если банком принято решение о его использовании), так и на бумажном носителе.

Правительством Российской Федерации подготовлен ряд проектов федеральных законов. В настоящее время они находятся на разных стадиях рассмотрения в Правительстве России и в Государственной Думе ФС РФ.

**1. Проект федерального закона № 1134552-7 «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части повышения гарантии прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства).**

Проектом федерального закона вносятся ряд изменений, направленных на расширение полномочий Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства (далее – Фонд) по завершению строительства объектов незавершенного строительства, строительству многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в рамках урегулирования обязательств застройщика перед участниками долевого строительства:

- предлагается предоставить Фонду право привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости с условием, что на Фонд не будут распространяться общие требования к застройщикам;

- предлагается предоставить Фонду право осуществление функций технического заказчика, включая проведение Фондом или специально созданным им для данных целей юридическим лицом строительного контроля, в том числе путем создания Фондом для данных целей специального юридического лица;

- в случае невозможности завершения строительства объектов незавершенного строительства на земельном участке, на котором находится или должен быть построен объект строительства, предлагается предоставить Фонду право принять решение о финансировании мероприятий по строительству такого объекта на ином земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемом Фонду в аренду или в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством.

Таким образом, из организатора достройки проблемных объектов Фонд предлагается превратить в полноценного застройщика.

Ряд изменений законопроекта не связан с дополнением полномочий Фонда. В частности, исключается право участника долевого строительства не подписывать передаточный акт при выявлении несоответствия объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона («условиям договора, требованиям



технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям»). Данное предложение оценивается как экстремально снижающее защиту прав дольщиков.

## **2. Проект федерального закона № 1162929–7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий».**

Законопроектом предлагается урегулировать правовое положение жилых и нежилых помещений, расположенных в многофункциональных зданиях, по которым градостроительный план земельного участка выдан либо проект планировки территории, в границах которой расположено такое здание, утвержден после принятия законопроекта и вступления его в силу.

Данный законопроект представляется весьма актуальным, поскольку разработан в целях совершенствования отношений в сфере владения, пользования и распоряжения помещениями, используемыми для постоянного проживания граждан и расположенными в зданиях нежилого назначения, в том числе в целях решения наиболее острых проблем, вызванных строительством и продажей гражданам для постоянного проживания таких нежилых помещений (так называемых "апартаментов"). Данный сегмент рынка получил в последние 10 лет широкое распространение в крупнейших и крупных городах России и порождает значительное количество проблем как для граждан (в первую очередь - невозможность регистрации по месту жительства в таких нежилых помещениях), так и для городов (необеспеченность заселяемых граждан объектами социальной инфраструктуры).

Однако к законопроекту имеется ряд замечаний и предложений. Дефиниция термина «многофункциональное здание», предлагаемая законопроектом (пункт 10<sup>1-1</sup> статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) в редакции законопроекта), устанавливает необоснованные архитектурно-проектировочные ограничения при строительстве многофункциональных зданий. Согласно законопроекту в многофункциональном здании «жилые и нежилые помещения не должны находиться на одной лестничной площадке» и перевод квартир в многофункциональном здании в нежилые помещения и наоборот допускается только в случаях, если одну и ту же функцию будут иметь все помещения не только на одной лестничной площадке, но и даже все помещения с выходом в

общий холл или вестибюль одного этажа (части 3<sup>3</sup>, 5 статьи 22 Жилищного кодекса Российской Федерации в редакции законопроекта).

Прежде всего, действующее законодательство не раскрывает понятия «лестничная площадка», как и законопроект. Также указанное понятие отсутствует в таких актах технического регулирования, как СП 160.1325800.2014. Свод правил. Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования, СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 и СП 118.13330.2012\*. Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009. В СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 и СП 118.13330.2012\*. Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 установлено понятие «лестничная клетка»<sup>1</sup>.

Термин «лестничная площадка» определен ГОСТ 9818-2015. Межгосударственный стандарт. Марши и площадки лестниц железобетонные. Технические условия, которым установлено, что **«этажная лестничная площадка:** Горизонтальная платформа - площадка, расположенная в верхней или нижней части лестничного марша, на уровне пола любого этажа. **Междуэтажная (промежуточная) лестничная площадка:** Площадка, расположенная между этажами.» (пункты 3.4, 3.5). В связи с этим:

- неясно о какой именно лестничной площадке из указанных идет речь в законопроекте;

- помещения конструктивно не могут «находиться на одной лестничной площадке», а могут только иметь выход на такую лестничную площадку.

Представляется, что общая лестничная площадка может связывать два обособленных крыла здания, в связи с чем отсутствует целесообразность размещать в таких изолированных частях здания только жилые или только нежилые помещения, как предлагается законопроектом. Например, согласно СП 160.1325800.2014. Свод правил. Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования в настоящее время предусмотрена возможность объединять жилые и нежилые помещения общей лестничной клеткой: «Допускаются размещение функционально-планировочных компонентов в одном пожарном отсеке, а также деление здания на пожарные отсеки по высоте с наличием общих лестничных клеток и (или) лифтовых шахт, устройство общих путей эвакуации для нескольких

<sup>1</sup> В п. 3.9. СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003" «клетка лестничная: Помещение общего пользования с размещением лестничных площадок и лестничных маршей.». В п.3.7 СП 118.13330.2012\*. Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009" «лестничная клетка: Ограниченное стенами, перекрытиями, покрытием (с нормированными пределами огнестойкости) пространство внутри здания, сооружения (или пристроенное), предназначенное для размещения лестницы.».

функционально-планировочных компонентов.» (пункт 7.9) и «Функционально-планировочные компоненты многофункциональных зданий и комплексов могут быть объединены горизонтальными и вертикальными коммуникациями (переходами, лестницами и т.п.) (пункт 6.1.4).

Подобные строгие ограничения установлены в настоящее время для многоквартирных домов, которые имеют принципиально иную функцию. Данное ограничение в отношении многофункционального здания носит полностью искусственный характер и значительно ограничивает архитектурно-планировочные возможности их строительства.

Законопроектом предлагается устанавливать «требования к обеспечению многофункциональных зданий объектами транспортной и социальной инфраструктуры» региональными нормативами градостроительного проектирования (часть 5<sup>1</sup> статьи 29<sup>3</sup> ГрК РФ в редакции законопроекта). При этом не предлагается внесение изменений в регулирование содержания региональных нормативов градостроительного проектирования. Между тем, действующие нормы статьи 29<sup>2</sup> ГрК РФ:

- не позволяют устанавливать в региональных нормативах градостроительного проектирования требования применительно к отдельным объектам капитального строительства (и даже к отдельным территориям!), поскольку устанавливают все показатели в отношении «населения субъекта Российской Федерации» либо «населения муниципального образования»;

- не позволяют устанавливать «требования к обеспечению многофункциональных зданий объектами транспортной и социальной инфраструктуры» вообще, поскольку могут содержать лишь расчетные показатели либо предельные значения расчетных показателей (минимально допустимого уровня обеспеченности объектами регионального, местного значения (в определенных сферах) и максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов).

Законопроект не предлагает решения проблемы уже существующих зданий с апартаментами, поэтому предлагается дополнить законопроект нормами, устанавливающими основные положения «амнистии» таких существующих зданий с апартаментами, признаниях их многофункциональными зданиями в случае, если проживание в них не представляет опасности для граждан.

### **3. Проект федерального закона № 1144687-7 "О строительных сберегательных кассах".**

Проект федерального закона разработан с целью создания механизма длительных накоплений гражданами и их специализированными некоммерческими жилищными объединениями средств в форме строительных

сберегательных вкладов в специализированном банке — строительной сберегательной кассе для последующего предоставления вкладчикам кредитов для приобретения в собственность жилого помещения, строительства жилого помещения либо приобретения в собственность земельного участка под строительство жилого помещения, а также проведения капитального ремонта (модернизации, реконструкции) общего имущества в многоквартирных домах.

Во многом аналогичная предлагаемым законопроектом строительным сберегательным кассам практика реализуется с 2014 года в Республике Башкортостан в виде системы жилищных строительных сбережений. Данная система введена постановлением Правительства Республики Башкортостан от 14 февраля 2014 года № 56 «О порядке реализации на территории Республики Башкортостан мероприятий по финансированию жилищного строительства с использованием системы жилищных строительных сбережений», согласно ей гражданин, нуждающийся в жилье, накапливает денежные средства на счете, открытом в кредитной организации-участнице системы жилищных строительных сбережений, на которые начисляется премия за счет бюджетных средств и процент по вкладу. Система жилищных строительных сбережений в целом положительно оценивается участниками строительного рынка и кредитными организациями. К началу 2019 года объем средств на накопительных вкладах участников программы составляет 1,3 млрд рублей. Это абсолютный рекорд среди аналогичных проектов, реализуемых в регионах России. По заключенным договорам вклада, начиная с 2019 года, ожидается поступление на жилищно-строительный рынок не менее 6,5 млрд рублей. В то же время представляется необходимым более подробно проработать целесообразность некоторых предлагаемых законопроектом новелл в части: 1) создания отдельных специализированных кредитных организаций, специализирующихся исключительно на привлечении денежных средств в строительные сберегательные вклады; 2) размещения на строительных сберегательных вкладах также средств на «модернизацию, реконструкцию и ремонт (капитальный ремонт) жилого помещения» и средств на «модернизацию, реконструкцию и капитальный ремонт объектов общего имущества многоквартирного дома, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений данного многоквартирного дома».

В настоящее время законопроект детально прорабатывается Экспертным Советом Ассоциации.

#### **4. Проект федерального закона «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

Законопроектом регулируется объединение государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно- коммунального хозяйства (далее – Фонд ЖКХ) и публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» (далее – Фонда защиты дольщиков). При этом создается публично-правовая компания «Фонд развития территорий» (далее – Фонд). Фонд является правопреемником Фонда ЖКХ и Фонда защиты дольщиков.

Согласно законопроекту, со дня государственной регистрации Фонда в едином государственном реестре юридических лиц к Фонду в неизменном виде перейдут все права и обязанности организаций, в том числе по договорам (контрактам, соглашениям), а также все права и обязанности участника государственных программ Российской Федерации, которые по состоянию на указанный день осуществлялись указанными двумя Фондами. Днем принятия решения о реорганизации организаций будет являться 1 января 2022 года. При этом реорганизация организаций не будет являться основанием для прекращения или изменения обязательств организаций, возникших до дня принятия решения об их реорганизации.

Сам законопроект представляет собой техническую компиляцию Федерального закона от 21.07.2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и Федерального закона от 29.07.2017 года № 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», большей частью первого.

Законопроект не вносит новелл в регулирование сфер деятельности, указанных двух Фондов.

Действие Федерального закона от 29.07.2017 года № 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» сохраняется, законопроектом в него вносятся изменения в части изменения наименования Фонда защиты дольщиков и в части признания утратившими силу норм, связанных с регулированием цели деятельности, функций, имущества, органов управления Фонда защиты дольщиков (перенесены в законопроект), а также уточняется ряд терминов («объект незавершенного строительства», «объект инфраструктуры», «участник строительства», «отдельные категории граждан»).

Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» утрачивает силу.

Законопроектом вносятся изменения в ряд других федеральных законов, в том числе в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», связанные с изменением наименований соответствующих Фондов.

Законопроект разработан в соответствии с пунктом 32 плана мероприятий («дорожная карта») по модернизации действующей структуры институтов развития, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 г. № 3710-р.

## **\*ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОСТРОЙ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **1. Проектное финансирование.**

Для стабилизации ситуации на рынке жилищного строительства, в целом, и последующего снижения цен на квартиры, в частности, необходимо следовать правилам экономики – предложение должно превысить спрос. Но при этом следует помнить о снижении уровня доходов населения.

Поэтому **перед государством сегодня стоит двойная задача – поддерживать текущий уровень спроса и способствовать увеличению объема предложения на рынке.**

<b>ПРОБЛЕМЫ</b>	<b>ПРЕДЛОЖЕНИЯ</b>
Высокие требования к заемщикам-застройщикам по проектному финансированию (доходность проектов, собственный капитал, требования к залогу)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Корректировка Положения Банка России 590-П,</li> <li>- Стандартизация кредитного продукта,</li> <li>- Снижение требований к заемщику</li> </ul>
Высокая финансовая нагрузка на застройщика и отсутствие механизмов её снижения (комиссии банков, строительство соц.объектов, подключение к сетям)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Упразднение дополнительных комиссий банка,</li> <li>- Поэтапное раскрытие счетов эскроу,</li> <li>- Развитие использования инфраструктурных облигаций,</li> <li>Расширение программы «Стимул» (социальные объекты за счет бюджета или в рамках инвестиционных контрактов)</li> </ul>
Снижение интереса к строительству в малых городах и по низкомаржинальным проектам	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Расширение поддержки малых застройщиков и низкомаржинальных проектов</li> </ul>

Дополнительные финансовые риски в спорах по качеству жилья с юридическими компаниями	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Введение обязательного досудебного порядка разрешения спора,</li> <li>- Исключение жилищного строительства из предмета регулирования Закона о защите прав потребителей,</li> <li>- Классификация недостатков</li> </ul>
Ограничения при вовлечении земельных участков в оборот	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Пересмотр всех ЗОУИТ,</li> <li>- Совершенствование регулирования жилой застройки в границах ПАТ,</li> <li>- Развитие механизма «Аукцион за долю»</li> </ul>
Сохраняется значительное количество административных и контрольно-надзорных процедур на уровне ОМС и субъектов РФ сверх исчерпывающего перечня «федеральных процедур»	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Перевод всех процедур в единую процедуру (унификация, цифровизация, «одно окно»)</li> </ul>

## **2. Стимулирование сегмента индивидуального жилищного строительства.**

В соответствии с государственным курсом по развитию рынка жилищного строительства в целом, главным критерием является комфортное проживание.

Профессиональное и экспертное сообщества видит следующие ключевые факторы для развития строительства ИЖС в регионах России:

### **Обеспечение земельным ресурсом:**

- Упрощение процедур предоставления земельных участков для ИЖС на льготных условиях (5-20% от кадастровой стоимости),
- Разрешение строительства ИЖС на землях любых категорий. Обеспечение градостроительной подготовки земельных участков по ИЖС силами Регионального оператора ИЖС.
- Формирование банка земельных участков, включающего земли в муниципальной собственности и собственности субъектов РФ.

### **Повышение доступности для граждан:**

- Разработка и внедрение ипотечных продуктов для ИЖС для всех категорий застройщиков, включая граждан, строящих «хоз.способом».
- Для повышения ликвидности необходимо внедрять реестр типовых проектов ИЖС. В настоящее время объявлен ряд конкурсов на лучший проект ИЖС.

### **Обеспечение комфортных условий проживания**

- Обеспечение частных застройщиков подключением ко всем видам сетей через Региональных операторов ИЖС.
- Установление «выравниваемого платежа» за все виды сетей».

- Развитие системы газоснабжения бытовых потребителей в РФ.
- Социальная инфраструктура для кварталов ИЖС.

## **VII. КАДРОВАЯ ПОЛИТИКА.**

**Изменения законодательства в 2021 г:** в связи с распространением новой коронавирусной инфекции распоряжением Правительства России с 18 марта 2020 года установлено ограничение на въезд в Российскую Федерацию иностранных граждан, которое действует неопределенный срок (распоряжение Правительства России от 16 марта 2020 года № 635-р «О временном ограничении въезда в Российскую Федерацию иностранных граждан и лиц без гражданства и временном приостановлении оформления и выдачи виз и приглашений»). Указанное ограничение не распространяется на ряд определенных распоряжением Правительства России категорий иностранных граждан.

На уровне Правительства России с учетом эпидемиологической ситуации принимаются меры, направленные на то, чтобы восполнить нехватку рабочей силы на стройплощадках из-за закрытия границ.

С 1 февраля 2021 года въехать в России могут граждане всех государств, входящих в ЕАЭС, однако такой въезд возможен только через территории Белоруссии, Киргизии и Армении (действие распоряжения Правительства касается тех, кто прибывает через аэропорты) (**распоряжение Правительства РФ от 26.01.2021 № 140-р «О внесении изменений в распоряжение Правительства РФ от 16.03.2020 № 635-р»; распоряжение Правительства РФ от 31.03.2021 № 792-р «О внесении изменений в распоряжение Правительства РФ от 16.03.2020 № 635-р»**).

Кроме того, для рабочих из других стран разработан **Алгоритмом действий по привлечению в экономику Российской Федерации иностранных граждан (утв. Оперативным штабом по предупреждению завоза и распространения новой коронавирусной инфекции на территории РФ)** (далее – Алгоритм).

На работодателей, привлекающих иностранных работников в соответствии с Алгоритмом, возлагается ряд обязанностей, в том числе организация прибытия иностранных работников на территорию Российской Федерации, проведение карантинных мероприятий и организация проживания иностранных работников на весь срок привлечения, в соответствии с санитарно-эпидемиологическими требованиями, наличие в трудовых или гражданско-правовых договорах с иностранными гражданами положений, касающихся невозможности расторжения таких договоров в течение сроков



реализации проекта, возврат иностранного работника в страну постоянного проживания после выполнения работ.

Алгоритм стал решением возникших кадровых сложностей для ряда крупных предприятий. При этом установленные Алгоритмом критерии позволяют привлекать иностранных работников только предприятиям, где численность сотрудников более 250 человек, доход за предшествующий календарный год превышает 2 млрд. рублей, а также, если они участвуют в реализации национальных и федеральных проектов, социально-экономических программ развития, инвестпроектов и международных межправительственных соглашений.

**Указ Президента РФ от 15.06.2021 г. № 364 «О временных мерах по урегулированию правового положения иностранных граждан и лиц без гражданства в Российской Федерации в период преодоления последствий распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19)»** установил, что с 16 июня до 31 декабря 2021 года включительно:

- иностранцы - граждане государств ЕАЭС, вправе заключать трудовые договоры или договоры на выполнение работ (оказание услуг) без учета требований к заявленной цели визита в РФ;

- иностранцы и лица без гражданства, прибывшие в порядке, не требующем получения визы, вправе обратиться с заявлением о выдаче (переоформлении) патента без учета требований к установленному сроку подачи документов для его оформления и к заявленной цели визита в РФ;

- работодатели или заказчики работ (услуг), получившие в установленном порядке разрешение на привлечение и использование иностранцев вправе обратиться с заявлением о выдаче (продлении) прибывшим в РФ в порядке, требующем получения визы, иностранцам и лицам без гражданства разрешений на работу без учета требований к заявленной цели визита в РФ.

## **\*ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОСТРОЙ ПО ВОПРОСАМ КАДРОВОЙ ПОЛИТИКИ**

**1. Законотворческие инициативы НОСТРОЙ:** в связи с поручением Президента России Правительству по итогам совместного заседания Госсовета и Совета по стратегическому развитию и нацпроектам, состоявшегося 23 декабря 2020 года, в части рассмотрения вопроса об установлении упрощённого порядка привлечения работников, не являющихся гражданами Российской Федерации, в том числе из отдельных стран, входящих в СНГ, для выполнения строительно-монтажных работ НОСТРОЙ осуществил проработку рассматриваемого вопроса с участием представителей

экспертного сообщества строительной отрасли и пришел к выводу о необходимости скорейшей реализации мер по упрощению механизма привлечения иностранной рабочей силы для эффективного функционирования строительной отрасли. К предлагаемым НОСТРОЙ мерам относятся:

- упрощенные правила въезда;
- учет и электронная регистрация («Электронный реестр иностранной рабочей силы»);
- закрепление специалиста за конкретным работодателем и/или субъектом РФ;
- подтверждение иностранными гражданами владения русским языком;
- подтверждение знаний требований охраны труда;
- подтверждение квалификации в области строительства (документ о ВО или СПО, прошедший процедуру признания на территории РФ (нострификация) / сертификат о прохождении процедуры независимой оценки квалификации);
- наличия сертификата о вакцинации от COVID-19.

## **2. Строительный каровый ресурс.**

Еще одним предложением НОСТРОЙ по повышению качества и безопасности строительства является формирование на базе НРС **специализированного кадрового ресурса для подрядных организаций и строителей** - с информацией об опыте каждого специалиста, его текущем месте работы, уровне квалификации и специализации. По сути, это «HeadHunter» в области строительства.

Ресурс будет интегрирован с Единым реестром подрядных организаций и с государственными информационными системами в части информации о построенных объектах капитального строительства. Это позволит синхронизировать информацию о местах работы специалистов и об их реальном опыте работы на объектах.

Возможности строительной компании выполнять тот или иной вид работ, осуществлять строительство того или иного объекта зависит во многом от того, какие специалисты работают в этой компании. Специализированный кадровый ресурс позволит и заказчикам, и потребителям определить специализацию каждой строительной компании. Строительство дорог, детских садов или, например, электростанций будет осуществлять та компания, которая на это способна. Это напрямую повлияет на качество, сроки и безопасность новых объектов.

Для снижения уровня безработицы в стране и вовлечения граждан России в строительство также предполагается интеграция с электронными сервисами Фондов занятости населения.

Кадровый ресурс откроет новое направление сотрудничества компаний, когда в случае отсутствия необходимых объемов у строительной компании она сможет не потерять квалифицированных сотрудников из-за отсутствия возможности финансирования, а по инициативе другой строительной организации перевести их на временную работу над другими проектами. Это направление показало свою востребованность в условиях пандемии.

Создание кадрового ресурса в строительстве в дальнейшем позволит сократить сроки реализации инвестиционно-строительных проектов за счет правильного выбора технологических решений и привлечения потенциальных исполнителей на этапе планирования.

#### **XIV. БЕЗОПАСНОСТЬ ТРУДА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

##### **1. Правила по охране труда, вступившие в силу с 01.01.2021**

С 1 января 2021 года вступили в силу 40 актуализированных Правил по охране труда, из них непосредственно относящиеся к отрасли строительства или содержащие требования к отдельным видам работ, также осуществляемым при производстве строительства:

- Правила по охране труда при строительстве, реконструкции и ремонте, утв. приказом Минтруда России от 11.12.2020 № 883н;
- Правила по охране труда при строительстве, реконструкции, ремонте и содержании мостов, утв. приказом Минтруда России от 09.12.2020 № 872н;
- Правила по охране труда при производстве дорожных строительных и ремонтно-строительных работ, утв. приказом Минтруда России от 11.12.2020 № 882н;
- Правила по охране труда при работе на высоте, утв. приказом Минтруда России от 16.11.2020 № 782н;
- Правила по охране труда при выполнении окрасочных работ, утв. приказом Минтруда России от 02.12.2020 № 849н;
- Правила по охране труда при выполнении электросварочных и газосварочных работ, утв. приказом Минтруда России от 11.12.2020 № 884н;
- Правила по охране труда при эксплуатации электроустановок, утв. приказом Минтруда России от 15.12.2020 № 903н;
- Правила по охране труда при работе в ограниченных и замкнутых пространствах, утв. приказом Минтруда России от 15.12.2020 № 902н;

- Правила по охране труда при погрузочно-разгрузочных работах и размещении грузов, утв. приказом Минтруда России от 28.10.2020 № 753н;
- Правила по охране труда на автомобильном транспорте, утв. приказом Приказ Минтруда России от 09.12.2020 № 871н;
- Правила по охране труда при производстве цемента, утв. приказом Минтруда России от 16.11.2020 № 781н;
- Правила по охране труда при производстве строительных материалов, утв. приказом Минтруда России от 15.12.2020 № 901н.

В целом структура указанных Правил не изменилась, многие требования охраны труда сохранились, вместе с тем также были добавлены новые требования и обновлены устаревшие Правила (так Правила по охране труда при строительстве, реконструкции, ремонте и содержании мостов заменили собой Правила по охране труда при сооружении мостов, принятых Минтрансстроем СССР ещё в 1990 году).

Ассоциация участвовала в рабочей группе Минтруда России по актуализации перечисленных выше правил, направляя свои предложения и замечания по совершенствованию нормативных актов и принимая участие в обсуждении поправок в Правила по охране труда.

В настоящее время Ассоциация организует взаимодействие с Минтрудом России с целью участия в актуализации Типового положения о системе управления охраной труда, утв. приказом Минтруда России от 19.08.2016 № 438н, и Порядка обучения по охране труда и проверки знаний требований охраны труда работников организаций, утв. постановлением Минтруда России и Минобразования России от 13.01.2003 № 1/29.

## **2. С 01.03.2021 вступили в силу новые Правила по охране труда при работе в ограниченных и замкнутых пространствах.**

Данные Правила и регулируют порядок выполнения работ на пространственно-замкнутом (ограниченном) объекте, не предназначенном для постоянного пребывания в нем работников: трубопроводы, резервуары, ёмкости, кессон-баки, цистерны, автоцистерны, бетономешалки, грузовые контейнеры и пр. Данные виды работ являются работами с повышенной опасностью и подлежат оформлению нарядом-допуском, при их организации должны быть проведены дополнительные организационные и технико-технологические мероприятия.

## **3. Приняты актуализированные Правила по охране труда при строительстве, реконструкции и ремонте (вместо действовавших ранее Правил по охране труда в строительстве)**

Новыми Правилами устанавливается право работодателя в применении, в целях контроля за безопасным производством работ приборов, устройств,

оборудования и (или) комплекса (системы) приборов, обеспечивающих дистанционную видео-, аудио- или иную фиксацию процессов производства работ.

Правилами допускается возможность ведения документооборота в области охраны труда в электронном виде с использованием электронной подписи. Новыми Правилами введено требование о том, что при совместном производстве нескольких видов работ, по которым требуется оформление наряда-допуска, допускается оформление единого наряда-допуска с включением в него требований по безопасному выполнению каждого из вида работ. Иными изменениями были внесены уточнения в определения расстояний в опасных зонах с постоянным присутствием опасных производственных факторов, способов и методов контроля за состоянием условий труда и некоторые иные уточнения.

**4. Актуализированы и приняты Правила по охране труда при производстве дорожных строительных и ремонтно-строительных работ, Правила по охране труда при выполнении окрасочных работ, Правила по охране труда при выполнении электросварочных и газосварочных работ.**

Кардинальных изменений в них нет, исключены дублирующие и ссылочные нормы, а также уточнены несколько требований по охране труда (исключены дублирующие требования в разделах организации проведения работ, требований, предъявляемых к организации рабочих мест, требований при эксплуатации производственного оборудования, земляных работ; в разделе разборки (разрушения) зданий сооружений изменены требования допуска к работе на стене здания, а именно ужесточены требования допуска к работе при наличии ветра – вместо прежнего требования о запрете работы при скорости ветра более 15 м/с, в настоящее время запрещается осуществлять работы на стене здания при скорости ветра более 6 м/с и порывах ветра более 10 м/с).

**5. Актуализированы Правила по охране труда при работе на высоте.**

В новых Правилах более подробно изложены нормы, регулирующие подготовку по охране труда при работе на высоте работников 1, 2 и 3 групп по безопасности работ на высоте. Подробно описаны какие организационные и технико-технологические мероприятия необходимо провести, перед проведением работ на высоте с повышенной опасностью, что должно входить в план производства работ на высоте, технологические карты и план эвакуации и спасению работников. Разрешено ведение некоторых документов в электронном виде, а также работодатель имеет право вести фото- и видео фиксацию производства работ на высоте.

Одним из общих для всех Правил нововведением стало внедрение требований, регулирующих риск-ориентированный подход в обеспечении безопасности труда и управление профессиональными рисками. Так в Правила по охране труда добавлены нормы с указанием опасностей на рабочих местах и при выполнении работ с целью облегчения для работодателей проведения процедуры идентификации профессиональных рисков и их последующего управления. Правилами вводятся списки профессиональных рисков, связанных с определенными опасностями при строительном производстве, такие как опрокидывание машин, неустойчивые конструкции, возможность не услышать звуковой сигнал об опасности ввиду зашумленности рабочего места и многие другие.

#### **XIV. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ.**

**1. Постановление Правительства РФ от 28.04.2021 № 662 «Об утверждении требований к кредитным организациям, в которых допускается размещать средства компенсационного фонда возмещения вреда и компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства».**

С 1 июня 2021 существенным образом изменяет критерии, предъявляемые к кредитным организациям в целях размещения средств компенсационных фондов саморегулируемых организаций. Такими критериями являются:

- наличие кредитного рейтинга не ниже уровня "AA(RU)" по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного рейтингового агентства Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество) или не ниже уровня "ruAA" по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного рейтингового агентства Акционерное общество "Рейтинговое Агентство "Эксперт РА". В случае одновременного наличия у кредитной организации кредитных рейтингов разных уровней, присвоенных указанными рейтинговыми агентствами, учитывается кредитный рейтинг наименьшего уровня;
- вышеуказанные требования не применяются в течение срока реализации плана участия Банка России в осуществлении мер по предупреждению банкротства кредитной организации к кредитным организациям, в отношении которых Советом директоров Банка России

утвержден в соответствии с Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" такой план участия.

## **2. Постановление Правительства РФ от 20.03.2021 № 423 «О внесении изменений в Положение об отдельных условиях предоставления займов членам саморегулируемых организаций и порядке осуществления контроля за использованием средств, предоставленных по таким займам».**

В соответствии с принятым документом расширен перечень целей предоставления займов для обеспечения доступности такой меры поддержки большему количеству членов саморегулируемых организаций. Заемные средства саморегулируемой организации теперь можно использовать на уплату обеспечения заявки на участие в торгах, на приобретение стройматериалов, конструкций и оборудования для выполнения работ по строительству социальных объектов на условиях концессионных соглашений, соглашений о государственно-частном либо муниципально-частном партнерстве, на приобретение электронных вычислительных машин и типовых программ для них, обеспечивающих разработку информационной модели объектов капитального строительства.

Кроме того, цели предоставления займов теперь охватывают не только выплату заработной платы работникам члена саморегулируемой организации, но и уплату страховых взносов, исчисляемых с такой зарплаты взносы (в ПФР, ФФОМС, ФСС). Одновременно сняты ограничения по срокам заключения договоров, на реализацию которых предоставляются займы (ранее было установлено требование о заключении договора до 1 апреля 2020 года).

А поскольку саморегулируемая организация является собственником средств, предоставляемых по договору займа своим членам, постановлением предусмотрена замена заключаемых ранее трехсторонних соглашений четырехсторонними с участием саморегулируемой организации.

## **XV. ЗАКОНОТВОРЧЕСКИЕ ИНИЦИАТИВЫ НОСТРОЙ ПО РАЗВИТИЮ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ.**

В 2020 году НОСТРОЙ согласовал с Правительством России ряд изменений в законодательстве, направленных на развитие системы саморегулирования и Национального реестра специалистов.

К настоящему времени **саморегулирование в строительной сфере** благодаря проведенной в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 372-ФЗ реформе **сформировалось в качестве устойчивого, эффективного и финансово прозрачного института.**

Вместе с тем необходимо дальнейшее развитие этой системы.

Среди наиболее принципиальных вопросов:

- усиление роли и значения института саморегулирования,
- повышение ответственности СРО перед 3-ми лицами и заказчиками,
- снижение финансовой нагрузки на субъекты предпринимательской деятельности.

Для решения указанных вопросов предлагается комплекс инициатив по совершенствованию законодательства о саморегулировании в строительстве.

## **1. СНИЖЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ НАГРУЗКИ** на организации строительного комплекса, связанные с членством в СРО.

В настоящее время средства, которые получает СРО от размещения комп.фондов в банках, является доходом СРО с точки зрения налогообложения, но не является доходом с точки зрения использования их части на ведение деятельности. По мнению профессионального сообщества, целесообразно сделать часть этого дохода дополнительным источником дохода СРО. Это позволит предупредить в будущих периодах повышение размера членских взносов.

Далее - сегодня между первым и вторым уровнями ответственности по каждому из компенсационных фондов саморегулируемых организаций, объединяющих лиц, осуществляющих строительство, существует сравнительно большой разрыв: 60 млн руб. и 500 млн руб. В связи с чем предлагается установить уровень ответственности по каждому из компенсационных фондов 200 млн руб., что позволит для организаций снизить размер оплачиваемых взносов в компенсационные фонды СРО.

*Предлагается:*

- *предлагается ввести право использовать часть процентного дохода, получаемого СРО при размещении средств компенсационных фондов в кредитных организациях, на финансирование деятельности СРО по формированию стандартов и цифровых сервисов, уплату взносов на нужды соответствующих национальных объединений.*

- *также предлагается предусмотреть возможность перечисления взносов на нужды национальных объединений из доходов (процентов) от размещения и инвестирования средств компенсационных фондов, освободив от таких взносов членов СРО. Размер сформированных компенсационных фондов СРО в таких условиях обеспечивается на прежнем уровне, достаточном в случае необходимости для выплат в целях компенсации причиненного вреда или ущерба.*



- предлагается направить доходы от размещения и (или) инвестирования средств, находящихся в распоряжении национальных объединений (средства компенсационных фондов СРО, сведения о которых исключены из реестра членов СРО), на достижение уставных целей такого национального объединения.

- предлагается внесение изменений в части включения в законодательство Российской Федерации права СРО, применяющих упрощённую систему налогообложения (далее – УСН), уплачивать налог, исчисленный с дохода от размещения в банке средств компенсационных фондов, за счёт такого дохода.

- в целях сокращения расходов организаций, относящихся к категории малого бизнеса, предлагается введение дополнительного уровня ответственности между сегодняшними первым и вторым уровнями ответственности СРО.

Строительная организация – член СРО, вынуждена осуществлять ДВОЙНОЕ обеспечение по контрактам. Безусловно, это является серьезной финансовой нагрузкой. Саморегулируемые организации формируют компенсационные фонды для обеспечения обязательств по заключенным контрактам, а также и по гарантийным обязательствам.

- предлагается отмена требования о предоставлении обеспечения исполнения обязательств по контрактам, предметом которых является осуществление строительства, при условиях, что работы по таким контрактам выполняются в рамках конкурентных процедур и их цена составляет: для членов СРО в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования – до 25 млн.рублей.; для членов СРО в области строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства - до 60 млн.рублей.

- предложение об отмене требования о предоставлении обеспечения гарантийных обязательств по контрактам, предметом которых является осуществление строительства.

Две эти меры по сути являются избыточными на сегодняшний день.

2. В целях соблюдения баланса интересов потребителей и лиц, выполнивших работы, услуги, предлагается **ПОВЫСИТЬ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СРО**, а именно:

- предлагается предусмотреть выплаты из средств компенсационного фонда СРО в целях возмещения причиненного непосредственно собственнику здания, сооружения вследствие разрушения,

повреждения объекта капитального строительства в случае установления судом вины члена такой СРО.

**Таким образом, расширяется круг лиц, имеющих право на возмещение причиненного вреда в результате недобросовестного исполнения работ членом СРО.**

- предлагается предусмотреть возможность использования средств компенсационного фонда СРО в целях возмещения вреда и осуществления выплат сверх возмещения вреда работникам членов СРО в случае травматизма, а также родственникам таких работников в случае их гибели.

**Данная мера позволит увеличить размер компенсационных выплат пострадавшей стороне в результате недобросовестного исполнения работ членом СРО.**

- предлагается установить внесудебный порядок для случаев обращения взыскания на средства КФ СРО при размере выплаты из него по одному такому требованию не более 5% от объема средств КФ СРО с установлением возможности предъявления СРО последующих претензий к своему члену.

**Таким образом, будет введен упрощенный порядок (сокращение срока) компенсационных выплат пострадавшей стороне в результате недобросовестного исполнения работ членом СРО.**

- закрепления в ГрК РФ положений о специальном праве на осуществление работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства и установление обязательства СРО подтверждать соответствие своего члена необходимым требованиям позволит повысить гарантии со стороны СРО перед заказчиком, что на данный вид работ выбран надежный и опытный исполнитель.

3. Помимо обозначенных крупных блоков, мы предлагаем ряд иных предложений:

- (**«Желтая зона»**) внесение изменений в ГрК РФ о признании возможности снижения размера компенсационных фондов саморегулируемых организаций, действующих в сфере строительства, по любым причинам, связанным с разрешенными направлениями использования таких компенсационных фондов (отзыв лицензии у банка, невозврат выданного займа);

- (НОК и НРС) **изменение минимальных квалификационных требований, предъявляемых к специалистам членов СРО,**

осуществляющим организацию работ по выполнению инженерных изысканий, подготовке проектной документации, строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства, для включения их в соответствующий Национальный реестр специалистов, а именно замену формального требования о повышении квалификации на требование об успешном прохождении процедуры независимой оценки квалификации;

- **(НОК и НРС) изменение порядка формирования Национальных реестров специалистов**, в т.ч. включить в него всех специалистов по организации работ, каждого на своём уровне квалификации, со своими квалификационными требованиями, трудовыми функциями и ответственностью (позапный переход с постепенным увеличением количества квалификаций);

- **введение рейтинга членов СРО** в качестве инструмента определения его деловой репутации;

- **исключение ответственности СРО за невыполнение (ненадлежащее выполнение) их членами обязательств по контрактам в случае, если информация о таких контрактах не размещается в единой информационной системе закупок** (предложение поддержано Минфином России).