

## **АНАЛИТИЧЕСКАЯ СПРАВКА**

**Актуальные изменения законодательства  
в области строительства в 2020 году  
и план законотворческой деятельности на 2021 год**

**январь 2021**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение .....	3
I. Антикризисные меры поддержки строительной отрасли .....	4
II. Жилищное строительство.....	9
III. Транспортное строительство.....	14
IV. Территориальное планирование, Градостроительное зонирование .....	28
V. Реализация механизма «регуляторная гильотина» и система саморегулирование .....	38
VI. Контрактная система .....	39
VII. Изменения законодательства в сфере технического регулирования .....	47
VIII. Цифровизация и BIM-технологии .....	53
IX. Роль профессионального сообщества в вопросе выработки государственной политики в области строительства в 2020 году ...	57
X. План законопроектной деятельности правительства России на 2021 год .....	58
XI. Законотворческие инициативы НОСТРОЙ .....	59

## 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 преодоление кризисных явлений, связанных с пандемией. Существенные изменения произошли в области долевого строительства, в законодательстве о градостроительной деятельности в части строительства объектов транспортной инфраструктуры, разработки документов территориального планирования, градостроительного зонирования, региональных нормативов градостроительного проектирования.

Также активно продолжается работа по совершенствованию законодательства в рамках «регуляторной гильотины», целью которой является упрощение административных процедур и сокращение инвестиционно-строительного цикла.

Были приняты документы в сфере государственных (муниципальных) закупок, а также по внедрению информационного моделирования в область гражданского и промышленного строительства.

Изменение нормативного правового регулирования строительной сферы осуществляется в соответствии с планом законотворческой деятельности Правительства Российской Федерации на 2020 год, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.12.2020 № 3205-р, а также в соответствии с поручениями Правительства РФ и Президента РФ. Также основополагающим документом для совершенствования законодательства стал принятый в конце сентября **Общенациональный план действий**, обеспечивающих восстановление занятости и доходов населения, рост экономики и долгосрочные структурные изменения в экономике. В рамках этого плана в настоящее время разрабатывается **Программа действий по развитию жилищного строительства и ипотечного кредитования**. Одновременно дорабатывается дорожная карта **«Трансформация делового климата»** по созданию инвестиционно-привлекательной среды в сфере строительства, а также государственная **программа развития ИЖС**. Эти документы также будут являться основой для дальнейшего развития нормативного регулирования строительной сферы.

## **I. АНТИКРИЗИСНЫЕ МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ.**

В апреле-мае Правительство Российской Федерации приняло целый пакет мер по поддержке строительной отрасли в связи с ограничительными мерами по распространению коронавирусной инфекции.

Были приняты следующие важнейшие документы:

- 1) постановление Правительства РФ от 23.04.2020 № 566 о субсидировании ставки по ипотечным кредитам до 6,5% (действие программы продлено до 01.07.2021 г.);
- 2) постановление Правительства РФ от 24.04.2020 № 582 о субсидировании процентной ставки по кредитам, предоставленным системообразующим организациям на пополнение оборотных средств;
- 3) постановление Правительства РФ от 26.04.2020 № 591 о списании сумм неустоек (штрафов, пеней) по государственным (муниципальным) контрактам, обязательства по которым не были исполнены в связи с распространением коронавирусной инфекции;
- 4) постановление Правительства РФ от 30.04.2020 № 629 о субсидировании процентных ставок застройщиков по кредитам при реализации проектов жилищного строительства (в настоящее время в постановление внесены изменения, смягчающие требования к проектам, а также определены критерии низкомаржинальных проектов для участия в программе);
- 5) постановление Правительства РФ от 30.04.2020 № 630 об установлении в государственных (муниципальных) контрактах авансовых платежей в размере до 50% суммы контракта;
- 6) постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году», в соответствии с которым разрешения на строительство, которые заканчиваются в период с 06.04.2020 по 01.01.2021, автоматически продлеваются на 1 год;
- 7) постановление Правительства РФ от 10.05.2020 № 651 о мерах по поддержке системообразующих организаций, в том числе в форме отсрочки (рассрочки) по уплате налогов, а также субсидий в целях возмещения затрат;
- 8) постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 438 об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора) в отношении субъектов МСП и НКО, численностью до 200 человек;
- 9) Федеральный закон от 01.04.2020 № 102-ФЗ о снижении ставки страховых взносов для МСП;

10) Федеральный закон от 91.04.2020 № 98-ФЗ о возможности изменения срока исполнения контракта, цены контракта, а также об изменении порядка включения организаций в реестр субъектов малого и среднего предпринимательства, об установлении права заказчика до 31 декабря 2020 года при осуществлении закупок субъектами МСП не устанавливать требование об обеспечении исполнения контракта и обеспечении гарантийных обязательств;

11) и др.

Государство профинансировало реализацию антикризисных мер для строительной отрасли и рынка жилищного строительства на сумму порядка 50 млрд. рублей. А предоставление права саморегулируемым организациям предоставлять займы своим членам позволяет дать доступ строительным компаниям еще к 30 млрд.рублей компенсационных фондов обеспечения договорных обязательств.

1. По оценке профессионального сообщества, наиболее востребованной и эффективной мерой поддержки оказалось субсидирование ставки ипотечного кредитования, которая обеспечила взрывной рост покупательского спроса на первичном рынке жилищного строительства и позволила выдать ипотечных кредитов на сумму 1,88 трлн.рублей.

2. Одной из эффективных мер государственной поддержки застройщиков жилья стало также не начисление недоимок (пеней, штрафов) за период с 03.04.2020 до 01.01.2021 года в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 02.04.2020 № 423. Вместе с тем в Ассоциацию поступают обращения застройщиков с просьбой продлить указанную меру поддержки в отношении проектов со сроком ввода в эксплуатацию III квартал 2020 и сроком передачи объекта долевого строительства до 31.12.2020 года. Приняв на себя все ограничения, вызванные режимом повышенной готовности, нарушения технологических процессов строительства, срыв договорных отношений с поставщиками строительных материалов и подрядчиками, указанные организации вынуждены переносить срок ввода объектов в эксплуатацию, но при этом в отношении них не будут применяться льготы, предусмотренные постановлением Правительства РФ №423. По сути преференции были предоставлены преимущественно тем организациям, которые уже на момент введения ограничительных мер имели нарушение сроков строительства. Необходимо исправить указанную ситуацию и продлить срок действия указанной меры поддержки до 1 июля 2021 года.

3. В целях повышения доступности банковских кредитов для организаций строительной отрасли была принята программа субсидирования застройщиков, сохранивших численность работников и осуществляющих своевременный ввод объектов в эксплуатацию в 2021 году. В первую очередь, эта мера касается застройщиков, завершающих строительство по «старым» правилам. Безусловно, мера стала очень действенной, т.к. в период ограничительных мер по этим проектам продажи фактически остановились, а значит поток финансирования тоже прекратился. Данная программа в совокупности с программой льготной ипотеки сыграли важную роль в сохранении стабильности на рынке жилищного строительства и предотвратили появление новых долгостроев.

Объем выделенных средств из бюджета составляет 12 млрд.рублей. Субсидирование ставки производится до размера ключевой = 4,25%.

31 декабря 2020 года подписано постановление Правительства Российской Федерации № 2457 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 г. № 629», в котором в том числе определяется порядок субсидирования низкомаржинальных проектов жилищного строительства. Под субсидирование подпадают кредиты, выданные в целях реализации проектов жилищного строительства, в которых прогнозные денежные потоки превышают сумму основного долга и процентов по кредиту за весь период действия кредитного договора менее чем в 1,15 раза, но не менее чем в 1,05 раза. При этом планируемая стоимость строительства проекта в соответствии с проектной декларацией не должна превышать 500 млн рублей.

Возмещение недополученных доходов предоставляется кредитным организациям в размере разницы между ключевой ставкой Банка России, увеличенной на 7,5 процентных пункта и суммой выплаченных или начисленных процентов по кредитному договору. Такое возмещение осуществляется в отношении кредитных договоров, заключенных после 31 декабря 2020 года.

Межведомственная комиссия по принятию решений о возмещении кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства, созданная в соответствии с постановлением Правительства РФ от 30 апреля 2020 года № 629, устанавливает лимиты средств на возмещение недополученных доходов по кредитам. В этих целях кредитные организации в течение 30 календарных дней со дня вступления в силу постановления Правительства РФ от 31 декабря 2020 года № 2457 должны представить в Комиссию соответствующее заявление, план-график финансирования за счет кредитных средств проектов жилищного строительства в 2021 году и другие документы.

Решение о возможности возмещения недополученных доходов при кредитовании низкомаржинальных проектов принимается Комиссией в порядке, аналогичном для субсидирования кредитов по кредитным договорам, заключенным до 01 мая 2020 года.

Программа субсидирования низкомаржинальных проектов применяется только в тех субъектах Российской Федерации, в которых среднедушевые денежные доходы населения за I квартал 2020 года на 15 и более процентов ниже среднедушевых доходов населения в целом по Российской Федерации. По данным Росстата в I квартале 2020 года среднедушевые денежные доходы населения по Российской Федерации составили 31518 руб. Соответственно только в 46 регионах со среднедушевым доходом менее 26790 руб. может применяться указанная программа субсидирования. В программу субсидирования не попали такие регионы, как Воронежская, Липецкая области, Республика Коми, Республика Карелия, Архангельская, Мурманская, Тюменская области, ХМАО, а также практически все субъекты Дальневосточного федерального округа.

Постановление № 2457 предусматривает отдельные изменения в порядок субсидирования кредитов по кредитным договорам, заключенным до 01 мая 2020 года. В частности, смягчены требования к сохранению численности работников. Застройщик должен сохранить 90% численности работников, которая была у него по состоянию на 1 мая 2020 года. Также уточнено условие субсидирования кредитов, связанное с вводом объектов в эксплуатацию в отношении проектов жилищного строительства, реализация которых осуществляется поэтапно. Установлено, что в случае поэтапного ввода в эксплуатацию объектов, строящихся по проектам жилищного строительства, не менее одного из таких объектов должен вводиться в эксплуатацию не позднее 31 декабря 2021 года. Предполагаемые сроки получения разрешения на ввод таких объектов в эксплуатацию могут быть перенесены в пределах календарного года, указанного в проектных декларациях по состоянию на 1 мая 2020 года. При этом срок исполнения обязательств застройщика по передаче объектов долевого строительства должен оставаться неизменным.

4. Некоторые важные для строительной отрасли меры государственной поддержки не нашли широкого применения на практике. Особенно это касается реализации Федерального закона № 98-ФЗ, который предусматривает возможность изменение цены и сроков исполнения государственных контрактов. Также практически не применяется постановление Правительства РФ от 30.04.2020 № 630 об установлении в

государственных (муниципальных) контрактах авансовых платежей в размере, не превышающем 50% суммы контракта.

По данным исследования Центра стратегических разработок (ЦСР) только 8% строительных организаций смогли воспользоваться возможностью изменения сроков, цены контрактов и размера авансов по ним. Такая ситуация связана с длительными сроками процедур внесения изменений в условия контракта, в бюджетный процесс, а также отсутствием регламентирующих и методических документов по реализации указанных нормативных правовых актов. В результате региональные и муниципальные заказчики, опасаясь предъявления претензий со стороны контролирующих органов, зачастую отказываются реализовывать данные меры поддержки строительной отрасли, которые крайне необходимы для адаптации организаций строительного комплекса к сложным экономическим условиям, сохранению трудовых коллективов. В связи с этим необходима разработка методических документов по реализации положений Федерального закона от 01.04.2020

№ 98-ФЗ, предусматривающих возможность изменения срока исполнения государственного контракта и цены контракта.

5. Одной из важнейших мер по поддержке организаций строительного комплекса стало использование средств компенсационных фондов саморегулируемых организаций на предоставление займов членам СРО. По состоянию на 28 декабря 2020 г. выдано 133 займа на сумму более 2,6 млрд рублей. Общая сумма контрактов, своевременная реализация которых обеспечена в том числе за счет выдачи займов, составляет ~ 31,7 млрд рублей.

По предложению НОСТРОЙ действие меры поддержки продлено до конца 2021 года. Соответствующие изменения содержатся в Федеральном законе от 29 декабря 2020 года № 468-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

По оценкам Ассоциации «Национальное объединение строителей», потенциал выдачи займов за счёт средств компенсационных фондов значительно выше – около 15 млрд рублей. Ввиду значительного количества ограничений к заёмщикам, а также узкого перечня целей получения займов доступность этой меры поддержки для строительных компаний остается низкой.

В частности, цели предоставления займов исключают строительные контракты, которые заключены после 1 апреля 2020 года – то есть, в период действия в регионах ограничительных мер. Также не охвачены контракты по



строительству объектов социальной инфраструктуры в рамках муниципального-частного партнерства. Не предусмотрено предоставление займов для приобретения строительной техники и выполнения работ субподрядчиков.

Ограничения к заемщикам, установленные Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 июня 2020 г. № 938 «Об утверждении Положения об отдельных условиях предоставления займов членам саморегулируемых организаций и порядке осуществления контроля за использованием средств, предоставленных по таким займам», такие как отсутствие задолженности по заработной плате на 1 апреля 2020 года, невозможно изменить в настоящем и в будущем, если на момент выдачи займа такая задолженность фактически погашена.

Значительные ограничения по выдаче займов возникли из-за сложности заключения соглашений о заранее данном акцепте со сторонними банками, в которых открыты расчетные счета потенциальных заемщиков.

Указанные выше вопросы с учетом практики выдачи займов, накопленной во втором полугодии 2020 года, проработаны профессиональным сообществом в том числе с участием ведущих банков. В результате подготовлены предложения по совершенствованию механизма предоставления займов в целях повышения доступности указанной меры поддержки для строительных компаний. Соответствующий проект постановления Правительства Российской Федерации об утверждении Положения об отдельных условиях предоставления займов членам саморегулируемых организаций и порядке осуществления контроля за использованием средств направлен в Правительство России.

## II. ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

1. Одной из важнейших регуляторных мер в области жилищного строительства явилось принятие **Федерального закона от 13.07.2020 № 202-ФЗ**. Были приняты следующие важные новеллы:

а) Введена возможность ввода МКД в эксплуатацию при отклонении площади объекта, не более чем на 5%. Эта норма очень давно предлагалась, и наконец была реализована. Ранее любое, даже незначительное отклонение от площади объекта являлось основанием для отказа в выдаче органом государственного строительного надзора заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, и

соответственно разрешения на ввод в эксплуатацию, что создавало существенные административные барьеры для застройщиков.

**Справочно:**

*Статья 55 ГрК была дополнена частью частью 6.2 следующего содержания:*

***"6.2. Различие данных о площади объекта капитального строительства, указанной в техническом плане такого объекта, не более чем на пять процентов по отношению к данным о площади такого объекта капитального строительства, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство, не является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при условии соответствия указанных в техническом плане количества этажей, помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии) проектной документации и (или) разрешению на строительство."***

б) Вторая важная новелла – это возможность раскрытия счетов эскроу после ввода объекта в эксплуатацию. Ранее раскрытие счетов эскроу было возможно только после государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства. Как показывала практика, промежуток времени между вводом объекта в эксплуатацию и регистрации первого права собственности на объект долевого строительства мог занимать несколько месяцев.

1. Третья новелла – это возможность предоставления целевых займов в рамках группы компаний. Ранее в соответствии с частью 3 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ по расчетному счету застройщика не допускалось совершение операций по предоставлению ссуд и займов. Сейчас в Федеральном законе № 202-ФЗ сделана оговорка, что эта норма не распространяется на целевые займы, предоставляемые застройщиком другому застройщику, по отношению к которому он является основным обществом.

**Справочно:** *речь идет о проектах, которые реализуются по «старой схеме».*

в) Федеральный закон № 202-ФЗ установил, что выплата компенсаций пострадавшим гражданам осуществляется вне зависимости от уплаты застройщиком взносов в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства, в то числе членам ЖСК. Возможность уплаты возмещения гражданам вне зависимости от уплаты взносов в Фонд была установлена еще в предыдущем Федеральном законе № 151-ФЗ. Однако данная норма не могла применяться в отношении членов ЖСК.

**Справочно:** *Согласно Федеральному закону от 27 июня 2019 года № 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»*

*предусмотрена возможность осуществлять выплату возмещения гражданам по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, при несостоятельности (банкротстве) застройщика в случаях, когда по таким договорам застройщиком не уплачивались обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд. При этом, в соответствии с Законом о банкротстве к жилищно-строительным кооперативам применяются особенности банкротства застройщика, а к членам кооперативов механизмы защиты, предусмотренные для участников строительства, средства которых привлекались на основании договоров. При этом отношения членов кооператива и самого кооператива регулируются Жилищным кодексом Российской Федерации, который не предусматривает обязанности заключения договора. Таким образом, члены кооператива, не имеющие договора, предусматривающего передачу жилого помещения, не могут получить выплату возмещения.*

г) Установлены пределы правовой экспертизы при кадастровом учете и регистрации прав на объект. Что это означает. В статью 40 Федерального закона от 13.05.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» введены положения, которые устанавливают, что при принятии решения о приостановлении кадастрового учета и регистрации прав по основанию несоответствия представленных документов требованиям законодательства РФ, проверяется только соответствие технического плана разрешению на ввод объекта в эксплуатацию или проектной документации в части исключительно площади объекта недвижимости, количества этажей, количества жилых и нежилых помещений и машино-мест. При этом проверка законности выдачи разрешения на ввод объектов эксплуатацию или уведомления о соответствии объекта ИЖС требованиям законодательства о градостроительной деятельности, государственным регистратором не осуществляется.

д) Федеральным законом предусмотрено, что после передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства и постановки такого объекта на государственный кадастровый учет застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект. В этом случае застройщик после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства обязан передать собственнику соответствующую выписку из Единого государственного реестра недвижимости. При этом подача участником долевого строительства заявления о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства не требуется, и данный участник после проведения государственной регистрации его права собственности на объект долевого строительства вправе представить в орган

регистрации прав подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве для совершения на нем специальной регистрационной надписи. Такая регистрационная запись проставляется в соответствии с письмом Росреестра от 20.07.2020 № 14-6390-ГЕ/20, в котором установлена, что при приеме заявлений указывается ходатайство заявителя о совершении специальной регистрационной надписи на договоре участия в долевом строительстве. При этом дополнительно уточняется, что в данном случае заявление о государственной регистрации прав не подается, регистрационное действие не осуществляется, в связи с чем не рассматривается вопрос об уплате государственной пошлины.

е) Также важной новеллой является автоматическое прекращение залога земельного участка одновременно с постановкой дома на кадастровый учет. Запись о залоге земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности, либо залоге права аренды или субаренды земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, построенный (созданный) с привлечением денежных средств участников долевого строительства, погашается органом регистрации прав без соответствующего заявления одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета данного многоквартирного дома.

При направлении органом регистрации прав межведомственного запроса в целях получения информации об образовании земельного участка в указанных границах, запись о залоге погашается в Едином государственном реестре недвижимости в течение одного рабочего дня со дня поступления ответа на направленный межведомственный запрос.

ж) Исключено такое основание для отказа в выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям, как нарушение срока ввода объектов в эксплуатацию на срок 3 и более месяцев. Ранее ЗОС не выдавался, если застройщиком или его основным обществом или дочерним обществом такого основного общества нарушались сроки ввода в эксплуатацию, что создавала существенные трудности для реализации новых проектов, поскольку такие задержки происходили зачастую не по вине застройщика. Напомним также, что ЗОС для застройщиков, перешедших на счета эскроу, будут отменены с 28.06.2021.

з) Еще одна важная новелла, которая существенно облегчила жизнь застройщиков, это возможность вносить изменения в проектную декларацию не в течении 3 дней с момента таких изменений, а один раз в месяц путем обновления проектных деклараций в ЕИСЖС.

и) Введены основания для исключения объекта из Единого реестра проблемных объектов – это ввод объекта в эксплуатацию, передача объекта Фонду, выплата компенсаций. Здесь надо сказать, что на практике застройщики, которые приняли проблемный объект на достройку, сталкиваются со следующими трудностями. Управления Росреестра в отдельных регионах не регистрирует договоры участия в долевом строительстве в связи с тем, что МКД, переданные новому застройщику на достройку, по-прежнему находятся в реестре проблемных объектов и имеют отметки о нарушении сроков завершения строительства и передачи объектов долевого строительства. При этом для нового застройщика, который не допускал нарушения сроков строительства, не предусмотрено никаких специальных отметок или иных особенностей, которые могли бы идентифицировать его как добросовестного застройщика, и не допускать приостановки регистрационных действий. НОСТРОЙ направил соответствующее обращение руководству Фонда с тем, чтобы эта, по сути, техническая ошибка, не препятствовала реализации проектов.

2. Также следует обратить внимание на **Федеральный закон от 31.07.2020 № 263-ФЗ «О внесении изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации»**, который имеет важное значение для жилищного строительства. В статью 214 Бюджетного кодекса Российской Федерации внесен пункт 18, в соответствии с которым расчеты по ДДУ, заключенным от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования осуществляются с использованием счетов эскроу, открытых в уполномоченных банках в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

3. 30 декабря 2020 году опубликован **Федеральный закон № 542-ФЗ "О внесении изменений в статью 201-15-2-2 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" и статьи 3 и 13-4 Федерального закона "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"**.

В соответствии с Федеральным законом в случае приобретения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» прав застройщика на земельный участок с находящимися на нём неотделимыми улучшениями вследствие выплаты возмещения гражданам – участникам строительства Фонд вправе принять решение о реализации прав на указанное имущество, о строительстве

(завершении строительства) на полученном земельном участке многоквартирных домов и иных объектов недвижимости либо о реализации совместно 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 отдельным категориям граждан.

Федеральным законом также предусматривается порядок реализации прав на указанное имущество, а также распределения денежных средств, полученных в результате такой реализации или строительства (завершения строительства) на полученном земельном участке многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

### **III. ТРАНСПОРТНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО**

**1. 31.07.2020 был подписан так называемый «Транспортный закон» (Федеральный закон от 31.07.2020 № 254-ФЗ).** Вступил в силу 31.07.2020.

Закон устанавливает существенные изъятия из действующих норм, в том числе из норм Градостроительного кодекса РФ, в целях строительства магистральной инфраструктуры различных видов.

Цель закона – обеспечить реализацию Транспортной части Комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры на период до 2024 года (далее – КПМИ). КПМИ утвержден распоряжением Правительства РФ от 30.09.2018 № 2101-р.

#### **Справочно:**

*Особое внимание закон уделяет объектам, необходимым для увеличения пропускной способности Байкало-Амурской и Транссибирской железнодорожных магистралей. Некоторые особенности регулирования прописаны Транспортным законом только для этих объектов, например:*

*- упрощенный порядок изменения границ региональных и местных особо охраняемых природных территорий (ООПТ) на основании утвержденной документации по планировке территории;*

*- разрешение сплошных рубок и изменения категории земель лесного фонда на Байкальской природной территории.*

К объектам магистральной инфраструктуры согласно «Транспортному закону» могут быть отнесены различные объекты транспорта.

Конкретный перечень объектов определен Распоряжением Правительства РФ от 07.09.2020 № 2278-р.

Данный перечень конкретизирует виды объектов, указанные в законе, и уточняет, что такие объекты могут быть предусмотрены:

- комплексным планом модернизации и расширения магистральной инфраструктуры на период до 2024 года, утвержденном распоряжением Правительства РФ от 30 сентября 2018 г. № 2101-р;
- государственными программами РФ, федеральными целевыми программами, федеральной адресной инвестиционной программой, ведомственными целевыми программами РФ, государственными программами субъектов РФ, ведомственными целевыми программами субъектов РФ, адресных инвестиционных программах субъектов РФ.

**Справочно:**

Перечень объектов (Распоряжение Правительства РФ от 07.09.2020 № 2278-р):

**1. Автомобильные дороги** общего пользования (их участки) федерального, регионального или межмуниципального, местного значений, отнесенные к категориям IA, IB, IB, II, III, **магистральных городских дорог, магистральных улиц** общегородского значения, магистральных улиц районного значения, проектируемые в их составе объекты капитального строительства, **мосты, защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты** (объекты, используемые при капитальном ремонте, ремонте и содержании автомобильных дорог), элементы обустройства автомобильных дорог, объекты, предназначенные для взимания платы (в том числе пункты взимания платы), объекты дорожного сервиса, подлежащие строительству (реконструкции) при размещении таких объектов объекты инженерной инфраструктуры, электрические сети и сети связи,

перечисленные (указанные) в комплексном плане модернизации и расширения магистральной инфраструктуры на период до 2024 года, утвержденном распоряжением Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2018 г. N 2101-р, государственных программах Российской Федерации, федеральных целевых программах, федеральной адресной инвестиционной программе, ведомственных целевых программах Российской Федерации, государственных программах субъектов Российской Федерации, ведомственных целевых программах субъектов Российской Федерации, адресных инвестиционных программах субъектов Российской Федерации, программе деятельности Государственной компании "Российские автомобильные дороги", финансовом плане Государственной компании "Российские автомобильные дороги".

**2. Объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта** общего пользования, проектируемые в их составе объекты капитального строительства, подлежащие строительству (реконструкции) при размещении таких объектов объекты инженерной инфраструктуры, электрические сети и сети связи,

перечисленные (указанные) в комплексном плане модернизации и расширения магистральной инфраструктуры на период до 2024 года, утвержденном распоряжением Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2018 г. N 2101-р, государственных программах Российской Федерации, федеральных целевых программах, федеральной адресной инвестиционной программе, ведомственных целевых программах Российской Федерации, государственных программах субъектов Российской Федерации, ведомственных целевых программах субъектов Российской Федерации, адресных инвестиционных программах субъектов Российской Федерации, долгосрочной программе развития открытого акционерного общества "Российские железные дороги", инвестиционной программе открытого акционерного общества "Российские железные дороги".

**3. Аэродромы** или здания и (или) сооружения, предназначенные для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов, а также создаваемые и предназначенные для организации полетов гражданских и государственных воздушных судов инфраструктура воздушного транспорта и средства обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, проектируемые в их составе объекты капитального строительства, подлежащие строительству (реконструкции) при размещении таких объектов объекты инженерной инфраструктуры, электрические сети и сети связи,

перечисленные (указанные) в комплексном плане модернизации и расширения магистральной инфраструктуры на период до 2024 года, утвержденном распоряжением Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2018 г. N 2101-р, государственных программах Российской Федерации, федеральных целевых программах, федеральной адресной инвестиционной программе, ведомственных целевых программах Российской Федерации, государственных программах субъектов Российской Федерации, ведомственных целевых программах субъектов Российской Федерации, адресных инвестиционных программах субъектов Российской Федерации.

**4. Морские порты, речные порты,** объекты их инфраструктур, в том числе искусственные земельные участки, портовые гидротехнические сооружения, проектируемые в их составе объекты капитального строительства, подлежащие строительству (реконструкции) при размещении таких объектов объекты инженерной инфраструктуры, электрические сети и сети связи,

перечисленные (указанные) в комплексном плане модернизации и расширения магистральной инфраструктуры на период до 2024 года, утвержденном распоряжением Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2018 г. N 2101-р, государственных программах Российской Федерации, федеральных целевых программах, федеральной адресной инвестиционной программе, ведомственных целевых программах Российской Федерации, государственных программах субъектов Российской Федерации, ведомственных целевых программах субъектов Российской Федерации, адресных инвестиционных программах субъектов Российской Федерации.

**5. Транспортно-пересадочные узлы,** проектируемые в их составе объекты капитального строительства, подлежащие строительству (реконструкции) при размещении таких объектов объекты инженерной инфраструктуры, электрические сети и сети связи,

перечисленные (указанные) в комплексном плане модернизации и расширения магистральной инфраструктуры на период до 2024 года, утвержденном распоряжением Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2018 г. N 2101-р, государственных программах Российской Федерации, федеральных целевых программах, федеральной адресной инвестиционной программе, ведомственных целевых программах Российской Федерации, государственных программах субъектов Российской Федерации, ведомственных целевых программах субъектов Российской Федерации, адресных инвестиционных программах субъектов Российской Федерации, программе деятельности Государственной компании "Российские автомобильные дороги", финансовом плане Государственной компании "Российские автомобильные дороги", долгосрочной программе развития открытого акционерного общества "Российские железные дороги", инвестиционной программе открытого акционерного общества "Российские железные дороги".

Транспортный закон включает два блока норм:



1) «Временные» особенности (основная часть закона).

Применяются по 31.12.2024 включительно.

2) «Системные» изменения (в ГрК РФ и иные НПА).

Применяются без ограничения срока.

**Справочно:**

**Комментарии к блокам, указанным на слайде:**

**Блок «Строительство, эксплуатация»**

По пункту 1

**Транспортный закон разрешил утверждать ППТ, ПМТ объекта инфраструктуры, не указанного в документах территориального планирования (то есть без внесения изменений в документы территориального планирования).**

Общие нормы ГрК РФ (ст. 45) об утверждении ППТ и ПМТ это запрещают.

Введение указанной нормы **позволит сократить срок подготовки документации по планировке территории** за счет исключения необходимости предварительного внесения изменений в документы территориального планирования – схемы территориального планирования РФ, субъектов РФ, генеральные планы и т.п.

По пункту 2

Согласно Транспортному закону утвержденная документация по планировке территории является основанием для принятия уполномоченными в соответствии с Федеральным законом от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях" органами государственной власти, органами местного самоуправления решений об изменении границ особо охраняемых природных территорий регионального или местного значения в части исключения из границ таких территорий земель и земельных участков, предназначенных для строительства, реконструкции объектов инфраструктуры, а также для перевода указанных земель в земли иных категорий.

Такая документация до ее утверждения подлежит предварительному согласованию соответственно с уполномоченными исполнительным органом государственной власти субъекта РФ и органом местного самоуправления.

По пункту 3:

**Транспортный закон разрешил осуществлять временную эксплуатацию линейного объекта инфраструктуры до получения разрешения на его ввод в эксплуатацию в соответствии с ГрК РФ.**

Временная эксплуатация (например, железной дороги) может осуществляться как для перевозки грузов, так и для перевозки пассажиров.

Введение во временную эксплуатацию **позволит начать эксплуатацию линейного объекта до завершения формальных процедур получения разрешения на ввод в эксплуатацию по ГрК РФ.**

Условие временной эксплуатации: подтверждение технической готовности указанного объекта к временной эксплуатации специальной комиссией.

В состав комиссии в обязательном порядке включаются:

- представители лица, осуществляющего строительство,

- представители застройщика или технического заказчика

- представители организации, которая должна осуществлять временную эксплуатацию.

**Порядок формирования и функционирования указанной комиссии устанавливается Правительством Российской Федерации (еще не утвержден).**

**Порядок допуска во временную эксплуатацию и ее осуществления устанавливаются Правительством Российской Федерации (еще не утверждены).**

**Блок «Экспертиза проектной документации»**

**К пункту 1:**

До 2024 года отменяется федеральная экологическая экспертиза при строительстве в границах ООПТ.

Соответствие экологическим требованиям должно будет проверяться в рамках экспертизы проекта по ГрК РФ. По сути, **федеральная экологическая экспертиза временно объединяется с экспертизой проектной документации по ГрК РФ.**

**К пункту 2:**

Транспортный закон разрешает направить проект на экспертизу, не дожидаясь утверждения ППТ. Таким образом, **ППТ разрешено утверждать параллельно с проведением экспертизы**, что позволяет сократить общий срок реализации проекта.

Однако закон требует, чтобы утвержденный ППТ был представлен в орган (организацию), которые проводят экспертизу, за 5 дней до окончания срока экспертизы. Выдавать заключение экспертизы до получения ППТ прямо запрещается.

**Блок «Земельные и лесные отношения»**

**К пункту 1:**

Транспортный закон разрешил вносить в ЕГРН сведения о присвоении участку категории «Земли транспорта и иного специального назначения» на основании утвержденного ППТ и ПМТ (без процедуры перевода земель).

С заявлением о внесении в ЕГРН сведений об изменении категории могут обратиться следующие лица:

1) **лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен для целей размещения объекта инфраструктуры;**

2) **федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, принявшие решение об утверждении документации по планировке территории объекта инфраструктуры;**

3) **юридическое лицо, созданное Российской Федерацией, юридическое лицо, доля Российской Федерации в уставном (складочном) капитале которого составляет более 50 процентов, принявшие решение о подготовке документации по планировке территории объекта инфраструктуры;**

4) **иное лицо при наличии решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка для целей размещения объекта инфраструктуры такому лицу.**

Указанное заявление может быть подано **только в отношении земель и (или) земельных участков, которые:**

- **находятся в государственной либо муниципальной собственности,**
- **такие земли и (или) земельные участки не обременены правами третьих лиц (за исключением сервитута, публичного сервитута).**

**К пункту 2:**

Расширен перечень случаев установления публичных сервитутов.

**Публичные сервитуты наряду со случаями, предусмотренными статьей 39.37 ЗК РФ, могут устанавливаться:**

1) **для строительства и реконструкции линейных объектов инфраструктуры (за исключением линейных объектов, размещение которых делает невозможным дальнейшее**

использование земельного участка или его части в соответствии с установленным видом разрешенного использования);

2) для обеспечения строительства, реконструкции объектов инфраструктуры, в том числе:

а) прохода, проезда, а также провоза строительных и иных материалов через земельный участок;

б) размещения на земельном участке информационных щитов, указателей, предупредительных, межевых и геодезических знаков;

в) проведения необходимых для предотвращения затопления и подтопления, эрозии почв и для подобных целей работ по устройству защитных сооружений, созданию защитных лесных насаждений (за исключением случаев, если такие защитные сооружения, защитные лесные насаждения делают невозможным дальнейшее использование земельного участка или его части в соответствии с установленным видом разрешенного использования).

К пункту 3:

Срок для рассмотрения правообладателем соглашения об изъятии по ЗК РФ составляет **90 дней**. **Транспортный закон сокращает этот срок до 45 дней**. Если соглашение не подписано по истечении этого срока, уполномоченные органы **могут обращаться в суд с иском о принудительном изъятии**.

К пункту 4:

Согласно Транспортному закону по 31 декабря 2024 года в **центральной экологической зоне Байкальской природной территории** допускается осуществление видов деятельности, необходимых для увеличения пропускной способности **Байкало-Амурской и Транссибирской железнодорожных магистралей** в границах Байкальской природной территории.

Строительство, реконструкция объектов инфраструктуры, необходимых для увеличения пропускной способности, на землях лесного фонда допускаются с проведением сплошных рубок и переводом указанных земель в земли иных категорий.

**Блок «Реконструкция существующих линейных объектов»**

Транспортный закон определяет порядок взаимодействия между:

лицом, осуществляющим строительство объекта инфраструктуры и лицом, эксплуатирующим существующий линейный объект (например, инженерные сети), реконструкция, кап. ремонт которого требуются в связи со строительством объекта инфраструктуры.

По сути, имеется в виду **перенос (переустройство) существующих линейных объектов (перекладка трубопроводов, их вынос из пятна застройки и проч.)**.

Общий порядок переноса (переустройства) существующих объектов ГрК РФ не урегулирован.

Сами понятия «перенос» и «переустройство» ГрК РФ также не определяет, поэтому Транспортный закон называет их «реконструкция» либо «капитальный ремонт» (в зависимости от случая).

Сами работы по реконструкции, капитальному ремонту существующих линейного объекта или линейных объектов, согласно Транспортному закону, выполняются:

- либо **самими организациями, осуществляющими эксплуатацию переносимого линейного объекта или линейных объектов;**

- либо **в их интересах** лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию объектов инфраструктуры, из-за которых переносятся существующие объекты.

Таким образом, с точки зрения понятий, закрепленных в ГрК РФ:

- организация, эксплуатирующая существующий объект, выступает **застройщиком** и сама выполняет работы по реконструкции, капитальному ремонту переносимого объекта **своими силами или силами подрядчика**.

Скорее всего, в этом случае между эксплуатирующей организацией и застройщиком «основного» объекта будет заключаться **соглашение о компенсации застройщиком потерь эксплуатирующей организации (СКП) в денежной форме**. **Единый порядок заключения СКП не урегулирован.**

В настоящее время порядок заключения подобных соглашений **регулируется региональными НПА** (например, такие НПА давно применяются в Москве; в Московской области практика заключения таких соглашений имеется в отношении переноса сетей электроснабжения).

- **лицо, осуществляющее строительство, реконструкцию «основного» объекта инфраструктуры, если такое лицо само осуществляет реконструкцию (кап. ремонт) существующего объекта в интересах эксплуатирующей его организации теоретически может выступать:**

- **техническим заказчиком работ по реконструкции/кап. ремонту существующего объекта по договору о выполнении функций, если выступает от имени организации, эксплуатирующей существующий объект и такая эксплуатирующая организация выступает застройщиком;**

- **подрядчиком по договору подряда, заключенному с организацией, эксплуатирующей существующий объект (застройщиком).**

На практике (по крайней мере в Москве) заключаются **соглашения о компенсации потерь (СКП) в натуральной форме**, по которому застройщик («основного» объекта, из пятна застройки которого выносятся сети) **обязуется осуществить строительные работы по перекладке сетей в интересах их собственника** (эксплуатирующей организации).

Учитывая, что по такому соглашению застройщик основного объекта выступает **от своего имени** (а не от имени эксплуатирующей организации), такой застройщик не будет считаться выполняющим функции технического заказчика. Договор подряда в таких случаях обычно не заключается, так как застройщик «основного» объекта не получает за перекладку сетей вознаграждение от собственника сетей, а выполняет работы в качестве компенсации потерь собственника (эксплуатанта) переносимых сетей.

#### **Вывод:**

**Транспортный закон определяет лишь самые общие положения о порядке переноса (переустройства) существующих объектов, выносимых из зоны застройки «основного» объекта инфраструктуры. Конкретный порядок взаимодействия застройщика и эксплуатанта существующего объекта не урегулирован.**

Имеется поручение Президента РФ Правительству РФ разработать общий порядок переноса (переустройства) линейных объектов (п.12-8 перечня поручений Президента РФ № Пр-1381ГС по итогам Госсовета по развитию автомобильного транспорта, состоявшегося 26 июня 2019 года).

**Соответствующее мероприятие есть в проекте дорожной карты ТДК по направлению «Градостроительная деятельность».**

Установление единого порядка переустройства, переноса существующих линейных объектов при их пересечении иными строящимися объектами является одной

из наиболее актуальных задач по развитию законодательства в сфере строительства, поскольку взаимодействие с собственниками сетей (ресурсоснабжающими организациями) является одной из наиболее серьезных проблем, приводящей к удорожанию и затягиванию процессов строительства.

Транспортный закон также **обязывает лиц, эксплуатирующих реконструируемый линейный объект, выдавать Технические требования и условия реконструкции, капитального ремонта (далее – ТУ) по запросу следующих лиц:**

- лица, осуществляющего подготовку проектной документации нового объекта инфраструктуры;

- лица, осуществляющего строительство нового объекта инфраструктуры.

ТУ выдаются в течение 20 дней со дня поступления обращения, без взимания платы.

ТУ подлежат обязательному исполнению при подготовке проектной документации для реконструкции, капитального ремонта существующих линейных объектов, а также при осуществлении таких реконструкции, капитального ремонта.

Требования к составу и содержанию ТУ устанавливаются уполномоченным Правительством РФ ФОИВом (**еще не утверждены**).

Кроме временных норм Транспортный закон также внес изменения в ГрК РФ и другие НПА изменения системного характера. Данные изменения не ограничены сроком действия.

#### **Справочно:**

#### **Блок «Экспертиза проектной документации».**

#### **Объединение экологической экспертизы и экспертизы ПД**

Основное нововведение – полное исключение **региональной** экологической экспертизы проектной документации при строительстве в ООПТ. Соответствие экологическим требованиям должно проверяться при проведении экспертизы проектной документации в соответствии с ГрК РФ. То есть **региональная экологическая экспертиза полностью объединена с экспертизой проектной документации по ГрК РФ**.

Стоит обратить внимание, что для **федеральной** экологической экспертизы сделано то же самое, но только на ограниченный срок – до 2024 года и только для объектов, определенных Правительством РФ.

#### **Возможность проведения «технологической» части экспертизы отдельно от проверки достоверности сметной стоимости**

В соответствии с пунктом 2 части 5 статьи 49 ГрК РФ (в новой редакции) проверка достоверности сметной стоимости может осуществляться *отдельно от оценки соответствия проектной документации требованиям безопасности*.

Вместе с тем положения данной статьи не соотносятся с иными положениями законодательства, регулирующими порядок проведения экспертизы проектной документации, что фактически исключает возможность ее практического применения.

В случаях, когда проектная документация подлежит государственной экспертизе в полном объеме (вместе со сметой), **ГрК РФ не установлена возможность последовательного осуществления оценки соответствия и проверки сметной стоимости, за исключением следующего случая:**

*если объект изначально не требовал проведения экспертизы сметной стоимости (например, начал строиться без привлечения бюджетных средств), а после проведения*

*«технической части» экспертизы начал строиться с привлечением средств бюджета (т.е. бюджетные средства были привлечены позднее) - в этом случае проводится дополнительная экспертиза в части достоверности сметы (часть 5<sup>5</sup> статьи 49 ГрК РФ).*

Данная позиция выражена в разъяснениях Минстроя России.

**Таким образом, введенная «Транспортным законом» норма об отдельном проведении раздельной экспертизы проверки сметной стоимости и «технической» части экспертизы применима только в указанном выше случае.**

В остальных случаях раздельное проведение проверки сметы и «технической» части экспертизы противоречит порядку проведения экспертизы проектной документации и может привести к негативным последствиям и доп. расходам застройщика.

Так, в случае, если застройщиком будет принято решение о направлении проектной документации на государственную экспертизу в объеме проверки сметной стоимости с последующим ее направлением на оценку соответствия требованиям безопасности, то существует вероятность перефинансирования проекта после проведения оценки соответствия требованиям безопасности, что потребует повторного проведения проверки сметы. И наоборот: проведение проверки «технических» требований перед проведением проверки сметной стоимости может привести к тому, что по итогам проверки достоверности сметы потребуется повторно проводить «техническую» экспертизу и т.д.

Минстроем России планируется **определить последовательность проведения проверки сметной стоимости и оценки соответствия требованиям безопасности** в Положении об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 г. № 145

Минстроем России подготовлен проект постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» (далее – проект постановления), предусматривающий соответствующие положения, и который в настоящее время размещен на официальном сайте regulation.gov.ru для проведения публичного обсуждения и независимой антикоррупционной экспертизы (<https://regulation.gov.ru/projects#npa=107871>).

#### **Блок «Строительство, строительный надзор»**

**Введение возможности получения разрешения на строительство до образования земельного участка и проведения подготовительных работ**

**Транспортный закон упростил создание объектов *федерального, регионального и местного значения*, допустив:**

- выдачу разрешений на строительство **до образования земельного участка** (на основании схемы расположения участка на кадастровом плане территории или утвержденного проекта межевания территории);
- осуществление **подготовительных работ до получения разрешения на строительство**, со дня направления проектной документации на экспертизу.

Ранее возможность получения разрешений на строительство до образования земельных участков была закреплена только для г. Москвы.

**Следует отметить, что законодательство не определяет исчерпывающе, какие именно объекты относятся к объектам федерального, регионального, местного значения и устанавливает лишь общие критерии отнесения к указанным категориям.**

В соответствии с ГрК РФ объектами федерального, регионального, местного значения являются объекты, которые:

- **необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований согласно НПА**

**и при этом**

- **оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации, субъекта РФ, муниципального образования.**

«Минимальный» перечень объектов федерального, регионального, местного значения определен нормами ГрК РФ о территориальном планировании.

Такие объекты должны отображаться в документах территориального планирования, **однако не все**: перечень объектов, подлежащих отображению в документах территориального планирования, определяются Правительством РФ, законодательством субъектов РФ, муниципальными правовыми актами.

**Так, документами территориального планирования Российской Федерации являются схемы территориального планирования Российской Федерации в следующих областях:**

- 1) федеральный транспорт (железнодорожный, воздушный, морской, внутренний водный, трубопроводный транспорт), автомобильные дороги федерального значения;
- 2) оборона страны и безопасность государства;
- 3) энергетика;
- 4) высшее образование;
- 5) здравоохранение (часть 1 статьи 10 ГрК РФ);

**Схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации содержат положения о территориальном планировании и карты планируемого размещения объектов регионального значения, относящихся к следующим областям:**

- 1) транспорт (железнодорожный, водный, воздушный транспорт), автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения;
- 2) предупреждение чрезвычайных ситуаций межмуниципального и регионального характера, стихийных бедствий, эпидемий и ликвидация их последствий;
- 3) образование;
- 4) здравоохранение;
- 5) физическая культура и спорт;
- 5.1) энергетика;
- б) иные области в соответствии с полномочиями субъектов Российской Федерации (часть 3 статьи 14 ГрК РФ);

**На картах схемы территориального планирования муниципального района отображаются:**

планируемые для размещения объекты местного значения муниципального района, относящиеся к следующим областям:

- а) электро- и газоснабжение поселений;
- б) автомобильные дороги местного значения вне границ населенных пунктов в границах муниципального района;
- в) образование;
- г) здравоохранение;
- д) физическая культура и массовый спорт;
- е) обработка, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов;

ж) иные области в связи с решением вопросов местного значения муниципального района;

**На картах генерального плана соответственно отображаются:**

1) планируемые для размещения объекты местного значения поселения, городского округа, относящиеся к следующим областям:

а) электро-, тепло-, газо- и водоснабжение населения, водоотведение;

б) автомобильные дороги местного значения;

в) физическая культура и массовый спорт, образование, здравоохранение, обработка, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов в случае подготовки генерального плана городского округа;

г) иные области в связи с решением вопросов местного значения поселения, городского округа.

Таким образом, перечень объектов федерального, регионального и местного значения не является исчерпывающим и детализируется (дополняется) нормативными правовыми актами федерального, регионального и местного уровня.

Кроме того, закон не устанавливает, что объекты федерального, регионального и местного значения должны создаваться только за счет средств бюджетов бюджетной системы и не исключает отнесения к объектам федерального, регионального и местного значения объектов, создаваемых без привлечения бюджетных средств.

Ранее Минстроем России давались разъяснения, согласно которым факт финансирования строительства, реконструкции объекта капитального строительства коммерческими организациями не исключает возможности отнесения объекта капитального строительства к объекту федерального, регионального либо местного значения (Письмо Минстроя России от 11.08.2017 № 28588-ХМ/08).

Законодательство РФ предусматривает целый ряд случаев, когда объекты местного значения (к примеру, инженерная, транспортная, социальная и др.) инфраструктура создается за счет средств инвестора (например, по концессионному соглашению, соглашению о ГЧП (МЧП), договорам РЗТ, КРТ, КОТ; нередко объекты инфраструктуры строятся инвестором без заключения специальных соглашений и впоследствии передаются в публичную собственность по гражданско-правовым договорам).

Таким образом, из положений законодательства, а также из указанных разъяснений Минстроя России следует, что возможность осуществления подготовительных работ и получения разрешения на строительство до образования земельного участка возможно в том числе для объектов федерального, регионального и местного значения, строительство которых осуществляется без привлечения средств бюджетов.

Отнесение объекта к числу объектов федерального, регионального и местного значения следует оценивать в конкретных случаях исходя из содержания различных НПА, в частности, документов территориального планирования, гос., мун. программ, адресных инвест. программ и т.д. Включение объектов в данные документы может свидетельствовать о гос. / мун. значении объекта.

В то же время целесообразно дождаться формирования правоприменительной практики по вопросу о возможности использования механизмов подготовительных работ, а также получения разрешений на строительство до образования земельных участков в отношении объектов, создаваемых за счет внебюджетных источников средств.

О перечне видов подготовительных работ

Перечень видов подготовительных работ в процессе разработки.



НОСТРОЙ были подготовлены и направлены в Минстрой России замечания по первоначальной версии проекта.

Замечания НОСТРОЙ были частично учтены разработчиками (уточнены формулировки отдельных видов работ, например, ограничен перечень объектов, которые могут быть снесены в целях освобождения строительной площадки (см. пункт 2(б) ниже), исключен из перечня такой вид работ как «берегоукрепление» и т.д.).

**Справочно:**

*В последнюю версию проекта включены следующие подготовительные работы:*

*1. Выполнение комплекса мероприятий, направленных на выполнение требований в области охраны труда и безопасного проведения работ.*

*2. Освобождение земельного участка, на который у застройщика имеются правоустанавливающие документы (в случаях, предусмотренных частью 7.3 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации – утвержденный проект межевания территории и (или) выданный в соответствии с частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный план земельного участка и утвержденная в соответствии с земельным законодательством схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории), а именно:*

*а) расчистка земельного участка от деревьев и иных насаждений (при условии, что градостроительным регламентом либо лесохозяйственным регламентом либо проектом освоения лесов в случаях, установленных лесным законодательством, предусмотрена возможность строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, проектная документация которого представлена на экспертизу, а также получено разрешение на снос насаждений в случае, если такая процедура в соответствии с пунктом 131 постановления Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2014 г. № 403 «Об исчерпывающем перечне процедур в сфере жилищного строительства» предусмотрена нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации или муниципальным правовым актом представительного органа местного самоуправления) в месте проектируемого объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, представленной на государственную экспертизу; устройство щитов для защиты насаждений;*

*б) снос объектов капитального строительства, указанных в пунктах 1 - 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также иных объектов капитального строительства, на которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство;*

*в) вывоз отходов подготовки строительного участка, разборки и сноса зданий, твердых коммунальных отходов в соответствии с требованиями законодательства в области обращения с отходами.*

*3. Устройство ограждения строительной площадки, организация контрольно-пропускного режима, обеспечение строительной площадки противопожарным водоснабжением и инвентарем, выполнение мероприятий, необходимых для обеспечения транспортной безопасности на период строительства.*

*4. Проведение инженерно-геологических изысканий, в том числе бурения скважин и исследования грунтов.*

5. *Геодезические разбивочные работы для строительства, разбивка в натуре осей зданий и сооружений и закрепление их пунктами и знаками.*

6. *Строительство (размещение) некапитальных строений, сооружений различного функционального назначения (в том числе складских площадок и помещений для материалов, конструкций и оборудования), необходимых для обеспечения строительства объекта капитального строительства, проектная документация которого представлена на экспертизу, и подлежащих сносу (демонтажу) после окончания такого строительства.*

7. *Устройство временных дорог и подъездных путей, необходимых для обеспечения строительства объекта капитального строительства, проектная документация которого представлена на экспертизу, подлежащих демонтажу после окончания такого строительства.*

8. *Устройство временных коммуникаций (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение и сигнализация), необходимых для обеспечения строительства объекта капитального строительства, проектная документация которого представлена на экспертизу (в том числе объектов, указанных в пункте 6 настоящего Перечня) и подлежащих демонтажу после окончания такого строительства.*

9. *Устройство рельсовых подкрановых путей и фундаментов (опоры) стационарных кранов, необходимых для обеспечения строительства объекта капитального строительства и подлежащих демонтажу после окончания строительства.*

10. *Водоотведение (дренажи и мелкозаглубленные водоотливы) на земельном участке.*

*Отмена строительного надзора для объектов, не требующих проведения экспертизы проектной документации на соответствие техническим требованиям.*

*Кроме того, закон отменил строительный надзор в отношении объектов, экспертиза которых проводится только в части проверки сметы.*

*Об уточнении понятия кап. ремонта линейных объектов*

*Также закон уточнил понятие капитального ремонта линейного объекта и установил, что в рамках капитального ремонта магистрального газопровода может осуществляться повышение его категории.*

*Это позволит не оформлять такое повышение в качестве реконструкции и не получать соответствующую градостроительную и разрешительную документацию.*

**Справочно:**

*В соответствии с Федеральным законом № 254-ФЗ уточнено понятие кап. ремонта лин. объекта (выделены слова, добавленные законопроектом):*

*14.3) капитальный ремонт линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов, **если иное не предусмотрено настоящим Кодексом;***

**«Иное» предусмотрено частью 10 статьи 52 ГрК РФ и только в отношении магистральных газопроводов:**

*10. При осуществлении капитального ремонта **магистрального газопровода допускается повышение его категории,** в том числе влекущее изменение зон с особыми условиями использования территории, установленных в связи с его размещением, при*

условии, что такое изменение не приводит к включению в границы указанных зон территории, в отношении которой указанные зоны не были установлены до капитального ремонта данного магистрального газопровода.

***В понятие реконструкции линейного объекта изменения не вносились.***

**Таким образом, в отношении магистральных газопроводов изменение категории может происходить как при реконструкции, так и при капитальном ремонте.**

**2. Постановлением Правительства РФ от 03.10.2020 N 1595 "Об утверждении Правил категорирования и установления количества категорий объектов транспортной инфраструктуры" вводится порядок категорирования и количество категорий объектов транспортной инфраструктуры**

Устанавливается не более 5 категорий объектов транспортной инфраструктуры дорожного хозяйства, автомобильного, воздушного, ж/д, морского и речного транспорта и объектов инфраструктуры внеуличного транспорта в порядке убывания их значимости - первая, вторая, третья, четвертая и пятая.

Категорирование объектов транспортной инфраструктуры осуществляется исходя из критериев категорирования объектов транспортной инфраструктуры, формируемых из количественных показателей на основании полной и достоверной информации, представленной субъектами транспортной инфраструктуры в компетентные органы.

По результатам категорирования объекту транспортной инфраструктуры присваивается категория, соответствующая наивысшему количественному показателю любого из критериев категорирования, предусмотренных порядком установления критериев категорирования.

В случае изменения показателей критериев категорирования на основании представленной субъектами транспортной инфраструктуры полной и достоверной информации меняется значение категории, присвоенной объекту транспортной инфраструктуры.

Категорированные объекты транспортной инфраструктуры включаются в реестр объектов транспортной инфраструктуры и транспортных средств, ведение которого осуществляют компетентные органы.

**3. Постановлением Правительства РФ от 31.12.2020 N 2418 "Об утверждении требований по обеспечению транспортной безопасности объектов транспортной инфраструктуры по видам транспорта на этапе их проектирования и строительства" установлены требования к обеспечению транспортной безопасности объектов**

транспортной инфраструктуры по видам транспорта на этапе их проектирования и строительства

Настоящий документ определяет требования по обеспечению транспортной безопасности для различных категорий объектов транспортной инфраструктуры воздушного, железнодорожного, морского и речного транспорта, автомобильного транспорта, дорожного хозяйства, внеуличного транспорта (в части метрополитенов) и объектов транспортной инфраструктуры воздушного, железнодорожного, морского и речного транспорта, автомобильного транспорта, дорожного хозяйства, не подлежащих категорированию, на этапе их проектирования и строительства, включающие в себя систему мер, реализуемых застройщиками объектов транспортной инфраструктуры.

Постановление вступает в силу с 1 января 2021 г. и действует в течение 6 лет со дня его вступления в силу.

**4. Требования по обеспечению транспортной безопасности, учитывающие уровни безопасности для объектов транспортной инфраструктуры воздушного транспорта, не подлежащих категорированию, установлены Постановлением Правительства РФ от 05.10.2020 г.**

#### **IV. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**

##### **1. Закон о территориальном планировании (ФЗ № 264-ФЗ).**

31.07.2020 был принят Федеральный закон о синхронизации стратегического и территориального планирования.

Основная цель закона – привести нормы ГрК РФ о разработке документов территориального планирования в соответствие с терминологией Федерального закона «О стратегическом планировании в РФ».

В то же время закон внес ряд крайне важных изменений, направленных на упрощение и ускорение разработки градостроительной документации.

##### **Блок «территориальное планирование»**

**Закон разрешил упрощать состав генеральных планов законами субъектов РФ.**

##### **Справочно:**

*Так, законодательством субъектов РФ о градостроительной деятельности могут быть установлены следующие особенности содержания ген. планов:*

*1) генеральный план может не содержать карту планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа. Такая карта может утверждаться местной администрацией отдельно. Изменение позволит проектировать*

и строить объекты местного значения, без предварительного внесения изменений в генеральный план.

2) генеральный план может не содержать сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения, об их основных характеристиках, местоположении. Вместо этого в генплане может быть просто указано на наличие потребности в указанных объектах без указания их основных характеристик и местоположения. Изменение позволит проектировать и строить объекты местного значения, без предварительного внесения изменений в генеральный план.

3) генеральный план может предусматривать территории, в отношении которых не устанавливаются функциональные зоны. Изменение позволит исключить из генплана функциональные зоны – инструмент, который в ряде случаев является избыточным и дублирует территориальные зоны, установленные Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ). В таком случае процесс внесения изменений в Правила землепользования и застройки будет упрощен, поскольку для этого не придется предварительно вносить изменения в генплан в части функциональных зон.

4) подготовка генерального плана может осуществляться применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав поселения, городского округа, территориям поселения, городского округа за границами населенных пунктов без последующего внесения в генеральный план изменений, относящихся к другим частям территорий поселения, городского округа. Изменение позволит разрабатывать и утверждать генеральные планы применительно к отдельным частям муниципального образования.

## **Закон сократил сроки согласования изменений в документы территориального планирования.**

### **Справочно:**

До внесения поправок изменения в документы территориального планирования вносились в том же порядке, который установлен для принятия документов территориального планирования в целом (3 мес. – срок согласования, 3 мес. – срок работы согласительной комиссии).

Закон сократил срок согласования проектов документов до 1 месяца, если изменения в документы территориального планирования вносятся:

- 1) в целях приведения в соответствие с государственными, муниципальными программами, инвестиционными программами субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса и др.;
- 2) в части реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) в части приведения в соответствие с вышестоящими документами территориального планирования Российской Федерации.

В остальных случаях срок согласования изменений **сокращен до 2 мес.**

Срок работы согласительных комиссий по проектам сокращен **до 2 мес.**

### **Блок «градостроительное зонирование»**

Транспортный закон разрешил субъектам РФ передавать полномочия по утверждению правил землепользования и застройки местным администрациям. На практике может возникать ситуация, когда представительный орган рассматривает градостроительные вопросы 1-2 раза за сессию, то есть всего несколько раз в год. В связи с этим процесс внесения

изменений в ПЗЗ ставится в зависимость от порядка работы представительного органа и затягивается. Изменение позволит ускорить процесс принятия ПЗЗ и внесения в них изменений за счет передачи полномочий местной администрации.

Кроме того, было отменено согласование проектов ПЗЗ в границах приаэродромных территорий с Росавиацией.

**Блок «Нормативы градостроительного проектирования»**

Закон также разрешил субъектам РФ передавать местным администрациям полномочия по утверждению местных нормативов градостроительного проектирования.

**Кроме того, закон установил, что Правительством РФ могут быть предусмотрены расчетные иные показатели, подлежащие установлению в нормативах градостроительного проектирования, помимо**

- расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами регионального и местного значения,
- расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъекта Российской Федерации.

Таким образом, Правительство РФ вправе расширять предмет регулирования нормативов градостроительного проектирования по сравнению с тем, как он определен в ГрК РФ.

**Справочно:**

*Сейчас перечень объектов, для которых устанавливаются показатели в нормативах градостроительного проектирования, включает:*

- *объекты регионального значения, относящиеся к областям, указанным в части 3 статьи 14 ГрК РФ, а именно объекты, относящиеся к след. областям*
  - 1) *транспорт (железнодорожный, водный, воздушный транспорт), автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения;*
  - 2) *предупреждение чрезвычайных ситуаций межмуниципального и регионального характера, стихийных бедствий, эпидемий и ликвидация их последствий;*
  - 3) *образование;*
  - 4) *здравоохранение;*
  - 5) *физическая культура и спорт;*
  - 5.1) *энергетика;*
- б) **иные объекты рег. значения**
  - *объекты местного значения муниципального района, относящиеся к областям, указанным в пункте 1 части 3 статьи 19 ГрК РФ, а именно:*
    - 1) *планируемые для размещения объекты местного значения муниципального района, относящиеся к следующим областям:*
      - а) *электро- и газоснабжение поселений;*
      - б) *автомобильные дороги местного значения вне границ населенных пунктов в границах муниципального района;*
      - в) *образование;*
      - г) *здравоохранение;*

- д) физическая культура и массовый спорт;
- е) обработка, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов;
- ж) **иные объекты** местного значения муниципального района;
  - объекты местного значения поселения, городского округа, относящиеся к областям, указанным в пункте 1 части 5 статьи 23 ГрК РФ, а именно:
    - а) электро-, тепло-, газо- и водоснабжение населения, водоотведение;
    - б) автомобильные дороги местного значения;
    - в) физическая культура и массовый спорт, образование, здравоохранение, обработка, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов в случае подготовки генерального плана городского округа;
- (в ред. Федерального закона от 29.12.2014 N 458-ФЗ)
- г) **иные области** в связи с решением вопросов местного значения поселения, городского округа;
- д) объекты благоустройства территории.

*Данный перечень не является исчерпывающим.*

*Проект перечня «дополнительных» расчетных показателей обеспеченности подготовлен Минстроем России и размещен на [regulation.gov.ru](http://regulation.gov.ru):*

**Справочно:**

Проект перечня «дополнительных» расчетных показателей.

Согласно проекту в региональных нормативах градостроительного проектирования наряду с расчетными показателями, указанными в частях 1, 3 и 4 статьи 29.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подлежат установлению **следующие расчетные показатели:**

1) **минимально допустимое количество машино-мест** для паркования легковых автомобилей на приобъектных стоянках автомобилей в границах жилых и общественно-деловых зон;

2) **минимально допустимое количество машино-мест** для паркования легковых автомобилей на стоянках автомобилей, размещаемых у границ лесопарков, зон отдыха и курортных зон;

3) **минимально допустимую площадь озелененных территорий** общего пользования в границах городских округов, поселений;

4) **минимально допустимую площадь территорий парков и скверов** в границах городских округов, поселений.

*Таким образом, предлагается включить в перечень нормативов обеспеченности также нормативы обеспеченности по машино-местам и озелененным территориям, паркам, скверам.*

**Блок «Иные изменения в ГрК РФ»**

**Передача экспертизы ПД на территории двух и более субъектов РФ на региональный уровень.**

Законом сейчас не установлено, как «выбирается» субъект РФ, на территории которого проводится экспертиза в данном случае.

**Позиция Минстроя и Главгосэкспертизы:** орган экспертизы должен определяться по выбору заявителя.

**Справочно:**

Минстроем России подготовлен проект постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» (далее – проект постановления), закрепляющий указанную позицию, и который в настоящее время размещен на официальном сайте [regulation.gov.ru](https://regulation.gov.ru) для проведения публичного обсуждения и независимой антикоррупционной экспертизы (<https://regulation.gov.ru/projects#npa=107871>).

**2. Федеральный закон о комплексном освоении территории (всероссийская реновация).**

Федеральный закон направлен на совершенствование института комплексного развития территорий и механизмов расселения аварийного и ветхого жилья.

Законом вводится новый единый механизм комплексного развития территорий (КРТ), взамен ранее предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации отдельных механизмов развития застроенных территорий, комплексного развития территорий, комплексного освоения территорий.

На практике отдельное применение каждого из этих механизмов зачастую оказывалось невозможным, так как они распространялись на разные виды объектов и взаимно исключали друг друга. Поскольку реальная городская застройка, как правило, является смешанной, становилось невозможно в чистом виде использовать тот или иной режим редевелопмента. Это, в свою очередь, приводило к дроблению территорий на несколько частей и снижению инвестиционной привлекательности строительных проектов. Создание единого механизма КРТ призвано решить указанную проблему.

Важно, что согласно принятому закону в границы КРТ помимо основных объектов, прямо названных в законе, могут включаться и иные объекты. Перечень таких объектов законом не ограничивается, но они должны располагаться в границах того же элемента планировочной структуры – квартала или микрорайона.

Данная новелла крайне важна, поскольку большинство развиваемых территорий имеют смешанную застройку, которую в целом сложно отнести к тому или иному типу развития. Во избежание дробления территорий новый закон предусмотрел возможность объединять объекты различного типа в границах одного проекта КРТ.

Таким образом, создание единого механизма КРТ позволит более гибко подходить к развитию различных территорий, в том числе имеющих смешанную застройку.

Согласно переходным положениям закона ранее заключенные договоры развития застроенных территорий, комплексного развития



территорий, комплексного освоения территорий сохраняют свое действие. Их исполнение, изменение и расторжение будет происходить по «старым» правилам, без учета внесенных изменений.

Необходимо отметить, что Национальное объединение строителей принимало активное участие в обсуждении проекта принятого закона.

Кроме того, проект Федерального закона обсуждался Экспертным советом НОСТРОЙ.

По результатам рассмотрения законопроекта Национальным объединением строителей в адрес разработчиков законопроекта были направлены предложения по его доработке, многие из которых были учтены, в частности:

- исключено правило, согласно которому объекты, разрешенные к включению в границы КРТ, должны занимать не менее 50% площади территории КРТ;
  - исключены положения, лишаящие органы местного самоуправления полномочий по принятию решений о КРТ;
  - разрешено проводить для отбора инвестора как аукционы, так и конкурсы;
  - ограничен круг нарушений договора КРТ инвестором, которые дают уполномоченному органу право на односторонний отказ от договора;
  - скорректированы формулировки отдельных положений проекта.
- Федеральный закон вступил в силу с момента его опубликования.

### **3. Иные изменения в сфере градостроительной документации.**

**а) Постановление Правительства РФ от 01.10.2020 № 1591 «Об утверждении Правил внесения изменений в документацию по планировке территории, указанную в части 18 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению и о внесении изменений...»**

Имеется в виду документация по планировке территории, утверждаемая федеральными органами исполнительной власти.

В соответствии ч. 2 ст. 45 ГрК РФ уполномоченные федеральные органы исполнительной власти принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают ее и утверждают документацию, предусматривающую размещение **объектов федерального**

**значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более субъектов РФ.**

Правилами устанавливаются:

- основания и цели внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории;
- перечень предоставляемой инициатором изменений информации и прилагаемых документов;
- перечень согласующих органов;
- основания для отказа в согласовании документации по планировке территории.

Правилами также устанавливается порядок отмены документации по планировке территории или признания не подлежащими применению отдельных ее частей.

Постановление Правительства вступило в силу 8 октября 2020 года.

**б) Постановление Правительства РФ от 03.10.2020 №1597 «О внесении изменений в Правила подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального значения».**

В соответствии с поправками **перечень инстанций, согласующих проект планировки, дополнен следующими:**

- исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, в ведении которых находится особо охраняемая природная территория (далее — ООПТ), если проект планировки подготовлен применительно к ней;
- владелец автодороги, в границах придорожной полосы которой планируется размещение объекта;
- исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, уполномоченными на утверждение проекта планировки территории существующих линейных объектов или линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с планируемым строительством линейных объектов.

При этом в правилах **подробно детализирован предмет согласования** проекта планировки с владельцем автомобильной дороги, в границах придорожной полосы которой планируется размещение объекта и исполнительными органами государственной власти в отношении линейных объектов. Такое согласование должно осуществляться ими в течение 30 дней с момента получения проекта.

**Основания для отказа в согласовании проекта планировки дополнены возможностью отказа в случаях:**

- размещения объекта капитального строительства не в соответствии с положением об ООПТ;
- размещения объекта при условии перевода земельных участков из состава земель лесного фонда, земель ООПТ, при этом такой перевод не допускается в соответствии с законодательством РФ.

Правила устанавливают предельный семидневный срок на уведомление инициатора разработки о согласовании проекта планировки и сокращают с 10 до 5 рабочих дней время для направления утвержденного проекта для размещения в ИСОГД.

Постановление Правительства вступило в силу 8 октября 2020 года.

**в) Постановление Правительства Российской Федерации от 24.12.2020 № 2260 "О внесении изменений в Положение о согласовании проекта схемы территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации или проекта схемы территориального планирования субъекта».**

Уточнен перечень документов-оснований, необходимых при подготовке документов территориального планирования субъектов Российской Федерации с учетом части 5.1 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс).

Сокращены сроки согласования проекта изменений в утвержденный документ территориального планирования до одного месяца со дня поступления уведомления об обеспечении доступа к проекту таких изменений во ФГИС ТП в случаях:

- 1) внесения изменений, предусмотренных частью 7 статьи 26 Кодекса;
- 2) внесения изменений в части реконструкции объектов капитального строительства регионального значения, размещение которых предусмотрено утвержденным документом территориального планирования субъектов Российской Федерации;
- 3) внесения изменений в части приведения утвержденного документа территориального планирования в соответствие с утвержденными документами территориального планирования Российской Федерации.

Кроме того, введен двухмесячный срок согласования проекта изменений относительно случаев, не относящихся к случаям, подпадающим под согласование проекта изменений в течение 1 месяца.

При этом установлено, что после истечения трехмесячного срока согласования проекта документа территориального планирования а также сроков согласования изменений в утвержденный документ территориального планирования (1 месяц и 2 месяца), подготовка заключений на такие проекты не осуществляется, проект документа территориального планирования,

проект изменений в утвержденный документ территориального планирования считается согласованным с соответствующим согласующим органом.

Установлен максимальный срок работы согласительной комиссии, который не может превышать два месяца, а также срок принятия решения о создании согласительной комиссии (15 дней вместо 30) в случае поступления от одного или нескольких согласующих органов отрицательного сводного заключения.

**г) Федеральный закон от 30.12.2020 № 505-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об особо охраняемых природных территориях" и отдельные законодательные акты Российской Федерации".**

Федеральным законом регулируются отношения, касающиеся населенных пунктов, находящихся в границах особо охраняемых природных территорий, в частности устанавливаются особенности регулирования земельных и градостроительных отношений в указанных населенных пунктах.

Предусматривается, что применительно к населенным пунктам, включенным в состав особо охраняемых природных территорий, виды разрешенного использования земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются правилами землепользования и застройки.

Проект правил землепользования и застройки подлежит согласованию с федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в ведении которых находится особо охраняемая природная территория. Предметом согласования является соответствие градостроительного регламента режиму особой охраны особо охраняемой природной территории.

Федеральным законом устанавливается, что оборот земельных участков на территории населенного пункта, включенного в состав особо охраняемой природной территории федерального и регионального значения, не ограничивается. При этом указывается на возможность возникновения права собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной и частной собственности на такие земельные участки.

Кроме того, уточняется правовой режим национальных парков применительно к территориям населенных пунктов, в том числе предусматривается необходимость согласования федеральными органами исполнительной власти, в ведении которых находятся национальные парки,

документов территориального планирования муниципальных образований в части, касающейся установления границ населенных пунктов.

Помимо этого, Федеральным законом в отдельные законодательные акты Российской Федерации вносятся корреспондирующие изменения, связанные с порядком выдачи разрешений на строительство, перечнем объектов государственной экологической экспертизы федерального уровня и другие.

**д) Федеральный закон от 29 декабря 2020 года № 468-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», направленный на оптимизацию процедур в градостроительной сфере.**

Законопроект разработан НОСТРОЙ.

Основная часть закона посвящена сокращению сроков административных процедур при принятии градостроительной документации разных видов – правил землепользования и застройки, генеральных планов, документации по планировке территории.

Кроме того, законом Правительство Российской Федерации наделено полномочиями по определению перечня услуг в градостроительной сфере, оказание которых осуществляется исключительно в электронной форме, а также порядка оказания таких услуг.

Федеральным законом также устанавливается упрощенный порядок достройки объектов незавершенного строительства на срок до 1 января 2024 года. Временный порядок касается любых объектов, разрешения на строительство которых выданы до 1 января 2020 года и по которым не выданы разрешения на ввод их в эксплуатацию.

Федеральный закон вступил в силу с момента его опубликования.

**!!!** В 2020 году Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) провело масштабное исследование законодательства с целью выявления возможностей для сокращения сроков административных процедур в строительстве. Предметом исследования стал перечень процедур по подготовке разрешительной документации на предоставление земельных участков для целей строительства многоквартирных и индивидуальных жилых домов, а также объектов социальной и инженерной инфраструктур. В результате анализа реализации были выявлены процедуры, которые занимают много времени, что приводит к затягиванию сроков строительства. По итогам исследования НОСТРОЙ подготовил перечень из 43 поправок в действующее градостроительное и земельное законодательство, которые можно условно разделить на три группы: правоотношений, касающихся

утверждения генерального плана, правил землепользования и застройки (ПЗЗ), а также предоставления земельных участков.

## **V. РЕАЛИЗАЦИЯ МЕХАНИЗМА «РЕГУЛЯТОРНАЯ ГИЛЬОТИНА» И СИСТЕМА САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ**

Целый пакет документов был принят в рамках проводимой в стране «регуляторной гильотины». Это такие законы, как «Об обязательных требованиях», «О контрольно-надзорной деятельности», «О стандартизации».

В 2020 году в рамках реформы было принято Постановление Правительства Российской Федерации от 29.07.2020 № 1136 «О признании утратившими силу некоторых актов и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации, об отмене некоторых нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении государственного контроля (надзора) в сферах теплоснабжения, обеспечения энергетической эффективности, строительства и жилищно-коммунального хозяйства», в рамках которых с 1 января 2021 года признавались утратившими силу ряд нормативных актов, регламентирующих деятельность СРО:

- Постановление Правительства РФ от 27.09.2016 N 970 О требованиях к кредитным организациям, в которых допускается размещать средства компенсационных фондов саморегулируемых организаций.
- Постановление Правительства РФ от 26.01.2017 N 85 Об утверждении Правил направления НО СРО, в кредитную организацию требования о переводе на специальные банковские счета указанных НО СРО средств КФ ВВ и КФ ОДО СРО, сведения о которой исключены из государственного реестра СРО.
- Постановление Правительства РФ от 19.04.2017 N 469 Об утверждении Правил размещения и (или) инвестирования средств компенсационного фонда возмещения вреда СРО.
- Приказ Ростехнадзора от 25 марта 2015 г. N 114 Об утверждении формы единого реестра членов СРО.
- Приказ Минстроя России от 29 мая 2019 г. N 306/пр Об утверждении порядка взаимодействия НО СРО и СРО в случаях, предусмотренных частями 14 и 16 статьи 55.16 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

- Приказ Минстроя России от 6 апреля 2017 г. N 688/пр О порядке ведения НРС, а также о перечне направлений подготовки, специальностей в области строительства, получение высшего образования по которым необходимо для специалистов.

Минимальные обязательные требования должны быть перенесены в нормы Градостроительного кодекса РФ до 01.06.2021 года.

В связи с тем, что соответствующие проекты федеральных законов не были приняты в ушедшем году, было принято перенести дату вступления в силу отдельных положений Постановления № 1136 на 1 июня 2021 года. В частности, Постановления №970 о требованиях к кредитным организациям, в которых СРО могут размещать средства компенсационных фондов.

Взамен Приказа Минстроя от 6 апреля 2017 г. N 688/пр был принят Приказ Минстроя России от 06.11.2020 N 672/пр "Об утверждении перечня направлений подготовки, специальностей в области строительства, получение высшего образования по которым необходимо для специалистов по организации инженерных изысканий, специалистов по организации архитектурно-строительного проектирования, специалистов по организации строительства". Важно отметить, что перечень был дополнен.

## VI. КОНТРАКТНАЯ СИСТЕМА

1. Основным документом в сфере изменения госзакупок стало **Постановление Правительства РФ № 921 от 25.06.2020.**

Из обязательного аукционного перечня исключаются строительные закупки. Это значит, что заказчики теперь могут проводить их как с помощью аукциона, так и посредством конкурса.

При этом проводить конкурс на госзакупку строительных работ до 01.01.2024 необходимо с учетом особенностей проведения процедуры, указанных в ч. 68 ст. 112 Федерального закона № 44-ФЗ.

### Справочно:

*Об особенностях, установленных частью 68 статьи 112 ФЗ № 44-ФЗ:*

### **Часть 68 статьи 112 ФЗ № 44-ФЗ.**

*«До 1 января 2024 года в случае осуществления закупки работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства путем проведения открытого конкурса в электронной форме и при включении в описание объекта закупки в соответствии с пунктом 8 части 1 статьи 33 настоящего Федерального закона проектной документации **такой конкурс проводится с учетом следующих особенностей:***

*1) информация, предусмотренная пунктами 4 - 6 части 3 статьи 54.2 настоящего Федерального закона, в извещении о проведении открытого конкурса в электронной форме, конкурсной документации не указывается;*

2) критерий, предусмотренный пунктом 3 части 1 статьи 32 настоящего Федерального закона, не устанавливается;

3) первая часть заявки на участие в открытом конкурсе в электронной форме должна содержать исключительно согласие участника закупки на выполнение работ на условиях, предусмотренных документацией о закупке (такое согласие дается с использованием программно-аппаратных средств электронной площадки);

4) не позднее рабочего дня, следующего за датой окончания срока подачи заявок на участие в открытом конкурсе в электронной форме, оператор электронной площадки направляет заказчику поданные на участие в таком конкурсе первые и вторые части заявок на участие в открытом конкурсе в электронной форме, предложения участников такого конкурса о цене контракта, а также документы и информацию, предусмотренные частью 11 статьи 24.1 настоящего Федерального закона;

5) протокол, предусмотренный частью 6 статьи 54.5 настоящего Федерального закона, не оформляется;

6) подача окончательных предложений о цене контракта, предусмотренная статьей 54.6 настоящего Федерального закона, не осуществляется;

7) не позднее пяти рабочих дней со дня, следующего за днем направления оператором электронной площадки заказчику предусмотренных пунктом 4 настоящей части документов:

а) конкурсная комиссия рассматривает и оценивает заявки на участие в закупке по критериям, установленным документацией о закупке. При этом заявка на участие в открытом конкурсе в электронной форме признается не соответствующей требованиям, установленным конкурсной документацией в случаях, предусмотренных частью 4 статьи 54.7 настоящего Федерального закона;

б) результаты рассмотрения и оценки вторых частей заявок на участие в открытом конкурсе в электронной форме фиксируются в протоколе, предусмотренном частью 7 статьи 54.7 настоящего Федерального закона. Такой протокол подписывается и размещается на электронной площадке и в единой информационной системе в порядке, установленном статьей 54.7 настоящего Федерального закона;

в) результаты рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе в электронной форме не позднее одного рабочего дня, следующего за днем размещения протокола в соответствии с подпунктом "б" настоящего пункта, фиксируются в протоколе подведения итогов открытого конкурса в электронной форме, который подписывается и размещается на электронной площадке и в единой информационной системе в порядке, установленном статьей 54.7 настоящего Федерального закона;

8) в случае признания открытого конкурса в электронной форме не состоявшимся в связи с тем, что по окончании срока подачи заявок на участие в открытом конкурсе в электронной форме не подано ни одной такой заявки, либо в связи с тем, что по результатам рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе в электронной форме конкурсная комиссия отклонила все такие заявки, информация о признании открытого конкурса в электронной форме состоявшимся вносится в протокол, предусмотренный частью 7 статьи 54.7 настоящего Федерального закона, и применяются положения части 4 статьи 55.1 настоящего Федерального закона в части осуществляемых заказчиком действий.

*(часть 68 введена Федеральным законом от 31.07.2020 N 249-ФЗ)*

Конкурс требует от участников большей подготовки документов, чем аукцион. Однако на конкурсе у поставщиков больше шансов победить



благодаря своей квалификации, имея при этом не самое лучшее ценовое предложение.

Победитель конкурса определяется не только по предложению наименьшей цены, как это происходит в аукционах. При оценке заявок учитывается также ряд дополнительных критериев, которые устанавливает заказчик. Критерии делятся на стоимостные и нестоимостные. Сумма значимости всех критериев — 100%. По постановлению правительства №1085, вес стоимостного критерия должен составлять не менее 60%, а вес нестоимостного критерия не может превышать 40%.

**Справочно:**

- К стоимостным критериям относятся: цена контракта, сумма цен единиц товара, работ, услуг., расходы на эксплуатацию и ремонт товаров, использование результатов работ.

- К не стоимостным критериям относятся: квалификация участников закупки, различные характеристики объекта закупки.

Чаще всего используется критерий опыта работ участника закупки и его трудовых ресурсов. Участник, который предоставит в заявке максимальное количество сведений и документов, увеличивает свои шансы на победу, поскольку сможет набрать наибольшее количество баллов.

Сроки подачи заявок в конкурсе значительно больше, чем в аукционах. Он составляет не менее 15 рабочих дней с момента размещения извещения. В случае внесения изменений в документацию срок продлевается минимум на 10 дней.

Запросы на разъяснение документации направляются не позднее чем за 5 дней до окончания подачи заявок. Можно направить не более 3 запросов.

Заявка на конкурс так же, как в аукционе, состоит из двух частей, плюс ценовое предложение. В нем можно указать цену без значительного снижения или равную НМЦК. Если заявка с такой ценой будет единственной, участник сможет заключить контракт по более выгодной цене. Если подано несколько заявок, после рассмотрения первых частей участники могут изменить цену — но, в отличие от аукциона, всего один раз. Для подачи окончательного ценового предложения участник должен в определенное документацией время зайти на электронную площадку и в течение 3 часов один раз улучшить свою цену. После подачи окончательных предложений нельзя увидеть, стала ли предложенная цена лучшей. Окончательные цены, участники увидят уже после подведения итогов конкурса.

Одной из главных особенностей конкурсов на выполнение строительных работ является необходимость в некоторых случаях предоставлять выписку из СРО на право выполнения работ в области строительства, реконструкции и капитального ремонта. В выписке должно

быть указано, что участник вправе заключать договоры подряда с использованием конкурентных способов заключения договоров. При этом размер обязательств по таким договорам должен соответствовать НМЦК или превышать её. Выписка должна быть получена не ранее, чем за 1 месяц до даты окончания подачи заявок.

Другой особенностью конкурсов на выполнение строительных работ является то, что их можно проводить в форме конкурсов с ограниченным участием. Это значит, что к участникам помимо критериев предъявляются дополнительные требования. Например, если закупка соответствует условиям Постановления правительства №99, то к участникам предъявляются соответствующие этому постановлению требования. Касаются они опыта выполнения определенных работ. Для участия в конкурсах с ограниченным участием поставщику необходимо аккредитовать свой опыт на площадке, где проходит закупка. При этом, надо отметить основные изменения Постановления Правительства №99 в части требований к подрядчику, предъявляемых в любой форме закупки:

1. период, за который учитывается релевантный опыт подрядчика, увеличивается с трех до пяти лет.

2. исключается возможность подтвердить квалификацию контрактами по сносу и капремонту, а также повышаются требования к объему опыта.

3. вводится дифференцированный стоимостной порог (10 млн руб. для федеральных проектов и 5 млн руб. для региональных и муниципальных), при котором к квалификации претендента предъявляют дополнительные требования.

Проводить конкурс на госзакупку строительных работ до 01 января 2024 года необходимо с учетом особенностей проведения процедуры, указанных в ч.68 ст.112 44-ФЗ (вступит в силу 01.09.2020).

**Справочно:**

1. *дата и время рассмотрения и оценки первых частей заявок на участие, дата подачи участниками окончательных предложений о цене контракта, дата и время рассмотрения и оценки вторых частей заявок на участие в извещении о проведении открытого конкурса в электронной форме, конкурсной документации не указывается; - это связано с тем, что заказчик получает сразу две части заявок, а участники не подают окончательные предложения. О том, что заказчик рассмотрел заявки, участник закупки узнает из протокола.*

2. *не устанавливается критерий «качественные, функциональные и экологические характеристики объекта закупки»;*

3. *первая часть заявки на участие в открытом конкурсе в электронной форме должна содержать исключительно согласие участника закупки на выполнение работ на условиях, предусмотренных документацией о закупке (такое согласие дается с использованием программно-аппаратных средств электронной площадки);*

4. не позднее рабочего дня, следующего за датой окончания срока подачи заявок на участие в открытом конкурсе в электронной форме, оператор электронной площадки направляет заказчику поданные на участие в таком конкурсе первые и вторые части заявок на участие в открытом конкурсе в электронной форме, предложения участников такого конкурса о цене контракта, а также документы и информацию, предусмотренные частью 11 статьи 24.1 настоящего Федерального закона;

5. протокол рассмотрения и оценки первых частей заявок на участие в открытом конкурсе в электронной форме не оформляется;

6. подача окончательных предложений о цене контракта, предусмотренная статьей 54.6 44-ФЗ, не осуществляется;

7. не позднее пяти рабочих дней со дня, следующего за днем направления оператором электронной площадки заказчику первых и вторых частей заявок на участие в открытом конкурсе в электронной форме:

а) конкурсная комиссия рассматривает и оценивает заявки на участие в закупке по критериям, установленным документацией о закупке. При этом заявка на участие в открытом конкурсе в электронной форме признается не соответствующей требованиям, установленным конкурсной документацией в случаях, предусмотренных частью 4 статьи 54.7 44-ФЗ;

б) результаты рассмотрения и оценки вторых частей заявок на участие в открытом конкурсе в электронной форме фиксируются в протоколе, предусмотренном частью 7 статьи 54.7 44-ФЗ. Такой протокол подписывается и размещается на электронной площадке и в единой информационной системе в порядке, установленном статьей 54.7 44-ФЗ;

в) результаты рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе в электронной форме не позднее одного рабочего дня, следующего за днем размещения протокола в соответствии с подпунктом "б" настоящего пункта, фиксируются в протоколе подведения итогов открытого конкурса в электронной форме, который подписывается и размещается на электронной площадке и в единой информационной системе в порядке, установленном статьей 54.7 44-ФЗ;

8. в случае признания открытого конкурса в электронной форме не состоявшимся в связи с тем, что по окончании срока подачи заявок на участие в открытом конкурсе в электронной форме не подано ни одной такой заявки, либо в связи с тем, что по результатам рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе в электронной форме конкурсная комиссия отклонила все такие заявки, информация о признании открытого конкурса в электронной форме не состоявшимся вносится в протокол, предусмотренный частью 7 статьи 54.7 44-ФЗ, и применяются положения части 4 статьи 55.1 44-ФЗ в части осуществляемых заказчиком действий.

**2. Принятый Федеральный закон от 22 декабря 2020 года № 435-ФЗ «О публично-правовой компании «Единый заказчик в сфере строительства» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» определяет порядок создания, правовое положение, цели деятельности, функции, полномочия и порядок управления деятельностью публично-правовой компании «Единый заказчик в сфере строительства» для выполнения инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции (в том числе с**

проведением работ по сохранению объектов культурного наследия народов Российской Федерации), капитального ремонта и сноса.

С 1 октября 2020 года федеральные учреждения, являющиеся заказчиками капитального строительства, уже начали передавать в ведение Минстроя России. Формирование публично-правовой компании «Единый заказчик в сфере строительства» должно стать следующим шагом по оптимизации расходов на стройку.

Речь идет об объектах, которые строятся за счет средств федерального бюджета, за исключением объектов транспортной инфраструктуры, обороны, безопасности, внешнеполитической деятельности, а также объектов «Росатома» и «Роскосмоса».

В публично-правовую компанию путем слияния и преобразования войдут отдельные госучреждения, которые выполняли аналогичные функции до сих пор (в настоящее время находятся в ведении разных министерств). Структуру возглавит наблюдательный совет. Другими управляющими органами станут генеральный директор, которого предполагается назначать на три года в порядке, который определит Правительство, и правление.

Компания создана 31 декабря 2020 года:

**Постановление Правительства РФ от 31.12.2020 N 2395 "О публично-правовой компании "Единый заказчик в сфере строительства"**

**Утверждены правоустанавливающие документы публично-правовой компании "Единый заказчик в сфере строительства"**

Приводятся: устав публично-правовой компании "Единый заказчик в сфере строительства" (далее Компания), правила назначения генерального директора, а также положение о ее наблюдательном совете.

Компания создается путем реорганизации с одновременным сочетанием преобразования и слияния находящихся в ведении Минстроя России следующих федеральных казенных учреждений:

федеральное казенное учреждение "Дирекция единого заказчика по строительству, капитальному и текущему ремонту объектов образования и науки";

федеральное казенное учреждение "Объединенная дирекция единого заказчика Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации";

федеральное государственное казенное учреждение "Дирекция по строительству, реконструкции и реставрации объектов культуры";

федеральное государственное казенное учреждение "Северо-Западная Дирекция по строительству объектов культуры";

федеральное казенное учреждение "Дирекция по развитию физической культуры и спорта";

федеральное казенное учреждение "Дирекция единого заказчика - застройщика объектов здравоохранения".

Функции и полномочия учредителя компании от имени Российской Федерации осуществляет Минстрой России.

В качестве имущественного вноса Российской Федерации Компании передаются:

находящееся в оперативном управлении указанных реорганизуемых учреждений недвижимое имущество и движимое имущество, балансовая стоимость которого превышает 500 тыс. рублей, земельные участки, предоставленные реорганизуемым учреждениям в постоянное (бессрочное) пользование;

находящееся в оперативном управлении реорганизуемых учреждений движимое имущество, балансовая стоимость которого составляет 500 тыс. рублей и менее.

Предусматривается, что на имущество Компании, переданное в качестве имущественного вноса Российской Федерации, не может быть обращено взыскание по обязательствам компании, а денежные средства Компании, в том числе полученные в результате приносящей доход деятельности, расходуются на реализацию возложенных на нее функций и полномочий.

Постановление Правительства разработано НОСТРОЙ.

### **3. Иные изменения в сфере контрактной системы**

а) В декабре ушедшего года принят **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"**.

Федеральным законом устанавливается, что вместо сведений об учредителях юридического лица в реестр недобросовестных поставщиков включается информация об учредителях унитарного юридического лица либо об участниках (членах) корпоративного юридического лица, способных оказывать влияние на деятельность этого юридического лица – участника закупки, уклонившегося от заключения контракта, или поставщика (подрядчика, исполнителя) в случае расторжения контракта по решению суда или одностороннего отказа заказчика от исполнения контракта в связи

с существенным нарушением таким поставщиком (подрядчиком, исполнителем) условий контракта.

Под такими участниками (членами) корпоративного юридического лица понимаются лица, которые самостоятельно или совместно со своим аффилированным лицом (лицами) владеют более чем 25 процентами акций (долей, паев) такого юридического лица.

При этом предусматривается механизм исключения из реестра недобросовестных поставщиков сведений о лицах, не принимавших участия в деятельности юридического лица на день признания этого юридического лица уклонившимся от заключения контракта или на день расторжения с ним контракта.

Кроме того, в соответствии с Федеральным законом учреждениям и (или) предприятиям уголовно-исполнительной системы предоставляется возможность осуществлять закупки товаров (работ, услуг) у других учреждений и (или) предприятий уголовно-исполнительной системы без использования конкурентных способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

**б) Федеральный закон от 22.12.2020 № 452-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц"**

Скорректированы процедуры проведения конкурентных электронных закупок среди СМСП:

- закреплены требования к составу заявки в зависимости от процедуры закупки (электронный аукцион, электронный запрос предложений).

- закреплен перечень сведений, которые заказчик вправе запросить у участников закупки, а также перечень сведений, которые требуется продекларировать.

**в) Федеральный конституционный закон от 30.12.2020 № 9-ФКЗ "О внесении изменения в статью 12-1 Федерального конституционного закона "О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя"**

Закон регламентирует особый порядок закупок на определение поставщика для закупок работ по содержанию автодорог и искусственных дорожных сооружений до 31.12.2022 для Республики Крым и города федерального значения Севастополь.

**г) Постановление Правительства Российской Федерации от 07.11.2020 № 1799 "О внесении изменений в некоторые акты"**

**Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц"**

В реестре договоров потребуется указывать цену единицы товара или услуги.

**д) Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 21.12.2020 № 810/пр "Об обязательных квалификационных требованиях к участникам закупок, связанных с поставкой товаров, выполнением работ или оказанием услуг, необходимых для завершения строительства объекта незавершенного строительства или объекта инфраструктуры, права на которые переданы в порядке, предусмотренном статьями 201-15-1 — 201-15-2-1 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)"**

Установлены квалификационные требования к участникам конкурентных закупок товаров (работ, услуг) по незавершенным объектам строительства (инфраструктуры), права на которые переданы в порядке банкротства. Требования действуют с 29 марта 2021 года по 29 марта 2027 года. Они применяются к закупкам, объявленным после вступления в силу требований (ч. 2-4 приказа). Например, у участников закупки работ за последние 5 лет до даты подачи заявки должен быть опыт исполнения (с учетом правопреемства) хотя бы 1 договора на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства (пп. «а» п. 2 ч. 1 приказа). Его стоимость должна составлять не менее:

- 50% НМЦД, если последняя превышает 10 млн руб.;
- 30% НМЦД, если последняя больше 50 млн руб.

Требование предъявляется при закупке работ по строительству объекта капитального строительства с НМЦД более 10 млн руб.

Кроме того, сведений об участниках закупки не должно быть в РНП по Законам № 223 и 44-ФЗ (п. 1 ч. 1 приказа).

## **VII. ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ**

Основные изменения 2020 года в сфере технического регулирования неразрывно связаны с реализацией механизма «регуляторной гильотины».

1. Одно из главных мероприятий, которое было предусмотрено дорожной картой и реализовано летом ушедшего года – это пересмотр так

называемого Перечня 1521 – перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». В результате проведенной совместной работы Минстроя России и профессионального сообщества был сформирован новый перечень (**Постановление Правительства РФ от 04.07.2020 N 985 "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 утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации"**), в котором были устранены противоречия между содержанием национальных стандартов и сводов правил с реальным содержанием нормативной базы строительства, связанной с внедрением новых материалов и технологий, что, в свою очередь, позволило сократить административные барьеры с сохранением допустимого уровня требования безопасности.

По итогам проведенной актуализации и пересмотра сводов правил и стандартов количество обязательных норм и правил были сокращены на 30%. Отмена устаревших и дублирующихся актов производилась в несколько этапов:

- Постановление Правительства РФ от 13.01.2020 N 7 "О признании утратившими силу некоторых актов РСФСР и Российской Федерации и их отдельных положений";
- Постановление Правительства РФ от 04.02.2013 N 80 "Об утверждении Положения о порядке доступа к информации, содержащейся в государственной информационной системе топливно-энергетического комплекса";
- Постановление Правительства РФ от 13.06.2020 N 857 "О признании не действующими на территории Российской Федерации актов и отдельных положений актов, изданных центральными органами государственного управления РСФСР и СССР, а также об отмене акта федерального органа исполнительной власти Российской Федерации";
- Постановление Правительства РФ от 11.07.2020 N 1034 "О признании утратившими силу нормативных правовых актов и отдельных положений нормативных правовых актов Российской Федерации, об отмене актов федеральных органов исполнительной власти, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий



по контролю при осуществлении федерального государственного пожарного надзора и лицензионного контроля в области пожарной безопасности, федерального государственного надзора в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, государственного надзора за использованием маломерными судами, базами (сооружениями) для их стоянок во внутренних водах и территориальном море Российской Федерации";

- Постановление Правительства РФ от 29.07.2020 N 1136 "О признании утратившими силу некоторых актов и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации, об отмене некоторых нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении государственного контроля (надзора) в сферах теплоснабжения, обеспечения энергетической эффективности, строительства и жилищно-коммунального хозяйства";
- Постановление Правительства РФ от 08.10.2020 N 1631 "Об отмене нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении федерального государственного санитарно-эпидемиологического надзора".

2. С 1 января 2021 года действует так называемый «белый перечень» - это нормативно-правовые акты, содержащие обязательные требования в различных сферах правоотношений и сохраняющие действие на территории Российской Федерации - **Постановление Правительства РФ от 31.12.2020 N 2467 "Об утверждении перечня нормативных правовых актов и групп нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов, отдельных положений нормативных правовых актов и групп нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, правовых актов, отдельных положений правовых актов, групп правовых актов исполнительных и распорядительных органов государственной власти РСФСР и Союза ССР, решений Государственной комиссии по радиочастотам, содержащих обязательные требования, в отношении которых не применяются положения частей 1, 2 и 3 статьи 15 Федерального закона "Об обязательных требованиях в Российской Федерации"**.

3. Летом было отменено постановление Правительства от 25.01.2011 №18 о требованиях к энергоэффективности зданий, сооружений. Взамен было принято **Постановление Правительства РФ от 07.12.2020 N 2035 "Об утверждении Правил установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений и требований к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов"**. Постановление переработано в целях обеспечения энергетической эффективности зданий, строений, сооружений, обеспечения энергосбережения и повышения энергетической эффективности в жилищном фонде, его реализация обеспечит сокращение стоимости строительства на 10-15%, а также сокращение эксплуатационных расходов - на 20-30%.

Сегодня для достоверной фактической оценки необходимы статистические данные приборов учета расхода тепловой и электрической энергии за три-четыре отопительных сезона. При этом стоимость одного такого исследования превышает десятки миллионов рублей. Кроме того, на этапе ввода здания в эксплуатацию невозможно достоверно предсказать модель энергопотребления здания. Погрешности условных моделей потребления зачастую превышают погрешности проектных расчетов. Новые правила исключают затраты на проведение исследований фактического потребления тепловой и электрической энергии в многоквартирных домах. Определять класс энергоэффективности предлагается по проектным параметрам, что является достаточным для определения соответствия многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности зданий и сооружений.

4. Взамен отмененного приказа Минстроя России от 15.04.2016 № 248/пр о порядке разработки СТУ был принят новый **Приказ Минстроя России от 30.11.2020 N 734/пр "Об утверждении Порядка разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства"**.

Приказом предусматривается утверждение усовершенствованного порядка разработки и согласования СТУ. Уточняются требования к разработчикам СТУ (проектная организация и (или) научно-исследовательская организация) с целью повышения качества разработанных СТУ, а также устанавливаются требования к содержанию СТУ и пояснительной записке, в том числе с учетом требований Федерального закона от 31 июля 2020 г. N 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации».

Устанавливается, что согласование СТУ осуществляется обладающим необходимыми компетенциями подведомственным Минстрою России учреждением, либо, если СТУ разработаны на объект капитального строительства, являющийся объектом использования атомной энергии, они подлежат согласованию Государственной корпорацией по атомной энергии «Росатом» (далее — Корпорация), устанавливаются случаи, при которых уполномоченные организации отказывают в согласовании СТУ.

С целью оперативности и быстроты предоставления услуг, а также с целью исключения непосредственного контакта заявителя с лицами, оказывающими услуги, для избегания коррупционного риска, документы для согласования направляются в электронном.

В целях обеспечения всестороннего и объективного рассмотрения СТУ предусматривается создание нормативно-технического совета, в состав которого включаются сотрудники органов государственной власти, научно-исследовательских, проектных, общественных и других организаций. Приказом устанавливается порядок функционирования нормативно-технического совета, в том числе его задачи, обязанности и порядок принятия решений.

5. С 1 января 2021 года вступили в действие национальные стандарты добровольного применения, описывающие процессы в области строительства:

ГОСТ Р 21.703-2020 "Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации проводных средств связи";

ГОСТ Р 59113-2020 "Сохранение объектов культурного наследия. Производство работ. Подготовительные работы и инженерная подготовка территории объекта. Общие положения";

ГОСТ Р 55912-2020 "Климатология строительная. Номенклатура показателей наружного воздуха";

ГОСТ Р 59124-2020 "Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования";

ГОСТ Р 59169-2020 "Строительные работы и типовые технологические процессы. Применение беспилотных воздушных судов при выполнении земляных работ. Общие требования";

ПНСТ 495-2020 "Строительные работы и типовые технологические процессы. Аддитивные технологии. Применение трехмерной печати (3D-печать) в строительстве. Общие требования";

ГОСТ Р 58863-2020 "Столы производственные. Верстаки из металла. Общие технические условия";

ГОСТ Р 58864-2020 "Шкафы инструментальные из металла. Общие технические условия";

ГОСТ 21.508-2020 "Система проектной документации для строительства (СПДС). Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов";

ГОСТ Р 58895-2020 "Бетоны химически стойкие. Технические условия";

ГОСТ Р 58438.2-2020 "Структуры данных электронных каталогов продукции для инженерных систем зданий. Часть 2. Геометрия";

ГОСТ Р 58934-2020 "Установки для изготовления железобетонных объемных блоков санитарно-технических кабин и шахт лифтов. Технические условия (с Поправкой)";

ГОСТ Р 58941-2020 "Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Общие положения";

ГОСТ 21.709-2019 "Система проектной документации для строительства (СПДС). Правила выполнения рабочей документации линейных сооружений гидромелиоративных систем".

6. 26.06.2020 вступило в силу Изменение № 1 к СП 14.13330.2018. **Свод правил. Строительство в сейсмических районах.** Актуализированная редакция СНиП II-7-81\*, внесшее существенные изменения в предыдущую редакцию, в том числе в части изменения степеней сейсмической опасности.

По результатам практического применения установлено, что уровень сейсмического воздействия по данным ОСР-2016, приведенным в приложении А Изменения № 1 к СП 14.13330.2018, имеет отличия от данных ОСР-2015, указанных в СП 14.13330.2018 в предыдущей редакции.

НОСТРОЙ неоднократно обращался в Минстрой России с просьбой приостановить действие Изменения № 1 к СП 14.13330.2018 в связи с возникающими трудностями при проектировании и строительстве зданий и сооружений в сейсмоопасных районах, связанными в том числе с необходимостью корректировки проектной документации в связи внесенными изменениями показателей сейсмичности в отдельных регионах Российской Федерации.

18.11.2020 на официальном сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт)

опубликовано уведомление о начале публичного обсуждения проекта Изменения № 2 к СП 14.13330.2018.

Согласно пояснительной записке к проекту Изменения № 2 необходимость внесения изменений в СП 14.13330.2018 обусловлена поступающими замечаниями и предложениями по результатам накопленного опыта применения действующего Изменения № 1 к СП 14.13330.2018 проектными и строительными организациями, в основу разработки которого были положены результаты теоретических исследований, недостаточно апробированных на практике.

## **VIII. ЦИФРОВИЗАЦИЯ И BIM-ТЕХНОЛОГИИ**

**1. Постановление Правительства РФ от 15.09.2020 №1431 «Об утверждении Правил формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства, 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, а также о внесении изменения в пункт 6 Положения о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства».**

Внедрение BIM-технологий входит в число приоритетных задач нацпроекта «Жилье и городская среда» и предусмотрено отраслевым Федеральным законом от 27.06.2019 № 151-ФЗ.

Согласно Правилам, формирование и ведение информационной модели объекта капитального строительства будет выполняться:

- застройщиком;
- техническим заказчиком;
- лицом, обеспечивающим или осуществляющим подготовку обоснования инвестиций;
- лицом, ответственным за эксплуатацию объекта капитального строительства;
- юридическим лицом или ИП, выполняющим работы по инженерным изысканиям, договору о подготовке проектной документации, договору о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте или сносе объекта капитального строительства.

Застройщик, техзаказчик или лицо, ответственное за эксплуатацию объекта, будет обязано направлять информмодель в органы власти,

уполномоченные на ее размещение в государственных информационных системах.

В составе сведений, включаемых в информмодель:

- документ о выполненных инженерных изысканиях;
- сведения и документы, входящие в состав разделов проектной документации;
- документы, прилагаемы к заявлению о выдаче РНС;
- данные РНС;
- исполнительная документация;
- сведения общего и специального журнала учета выполнения работ;
- документы, предоставляемые для получения РНВ;
- данные РНВ;
- данные по техобслуживанию объекта;
- результаты обследования объекта

Правилами также вносятся уточнения в Положение о выполнении инженерных изысканий, согласно которым при ведении информмодели застройщиком или техзаказчиком, результаты инженерных изысканий оформляются в форме, позволяющей осуществлять их соответствующее использование в информмодели.

## **2. Постановление Правительства РФ от 12.09.2020 № 1416 «Об утверждении Правил формирования и ведения классификатора строительной информации».**

Согласно **ст. 57.6** Градостроительного кодекса РФ классификатор строительной информации — это информационный ресурс, распределяющий информацию об объектах капитального строительства и ассоциированную с ними информацию в соответствии с ее классификацией (классами, группами, видами и другими признаками).

Использование классификатора обязательно для формирования и ведения информационной модели. Положения **ст. 57.6 ГрК РФ** вступают в силу с 1 декабря 2020 года. С этого же срока вступает в силу и Постановление Правительства №1416.

Формировать и вести классификатор строительной информации будет Минстрой или подведомственное ему госучреждение.

Классификатор будет создан в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) и доступен в сети «Интернет».

В классификатор будут вноситься изменения на основании заявок от федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти и местного самоуправления, юридических и физических лиц.

Актуализация классификатора будет осуществляться не реже одного раза в квартал.

### **3. Постановление Правительства РФ от 28.09.2020 №1558 «О государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Российской Федерации».**

Постановлением утверждаются правила ведения и правила предоставления доступа к ИСОГД.

В частности, первые содержат перечень основных используемых понятий, состав и порядок ведения, перечень видов сведений, документов, материалов, включаемых в систему.

В нее будут включаться, в том числе:

- классификатор строительной информации;
- реестр документов в области изысканий, проектирования, строительства и сноса;
- документы, содержащие требования, подлежащие применению при проведении экспертизы;
- документы по стандартизации, применяемые при проектировании, строительстве, эксплуатации и сносе.

Правилами ведения ИСОГД определены также требования к порядку включения сведений, документов, материалов в форме электронных документов, необходимых для осуществления градостроительной деятельности.

### **4. Приказ Министра России от 06.08.2020 N 433/пр "Об утверждении технических требований к ведению реестров государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, методики присвоения регистрационных номеров сведениям, документам, материалам, размещаемым в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, справочников и классификаторов, необходимых для обработки указанных сведений, документов, материалов, форматов предоставления сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности".**

Ранее отсутствовала нормативная база ведения государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности субъектов Российской Федерации.

Настоящим приказом утверждены:

- Технические требования к ведению реестров государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности.
- Методика присвоения регистрационных номеров сведениям, документам, материалам, размещаемым в ГИСОГД.
- Форматы предоставления сведений, документов, материалов, содержащихся в ГИСОГД.

5. В соответствии с **Постановлением Правительства РФ от 31.12.2020 N 2429 «О проведении в 2021 году эксперимента по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости»** с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. будет проведен эксперимент по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости. В качестве основных целей эксперимента обозначены сбор, сопоставление сведений о земле и недвижимости, содержащихся в различных государственных информационных ресурсах, а также выработка правовых, методологических и технологических основ объединения таких сведений в Едином ресурсе. К числу задач, на которые направлено создание Ресурса о земле, отнесены:

- повышение достоверности, качества и полноты сведений об объектах недвижимости и территориях, содержащихся в государственных информационных ресурсах;

- создание дополнительных инструментов для наполнения Единого государственного реестра недвижимости отсутствующими сведениями о границах пространственных объектов и правообладателях объектов недвижимости;

- упрощение процедуры поиска и предоставления земельных участков и иных объектов недвижимости гражданам и организациям;

- внедрение современных технологий интеллектуального анализа пространственных и семантических данных для автоматизации работ, услуг и сервисов;

- и др.

Эксперимент планируется провести на территории 4 субъектов РФ: Республики Татарстан, Краснодарского края, Пермского края, Иркутской области. Проведение эксперимента осуществляется Росреестром и Минцифрами в пределах реализации национальной программы "Цифровая экономика Российской Федерации".

**6. Приказ Министра России от 01.12.2020 г. № 740/пр «Об управлении проектами цифровой трансформации».**

При Министре России создан Проектный офис по цифровой трансформации в строительстве и ЖКХ. Новая структура учреждена на базе



подведомственного предприятия ФАУ «ФЦС» в рамках реализации федерального проекта «Цифровое государственное управление». Главной задачей Проектного офиса станет управление комплексными инфраструктурными проектами градостроительной деятельности. Поэтапно будет вестись перевод в электронный формат всех основных государственных услуг и фактически всех процессов жизненного цикла объектов капитального строительства. За счет этого произойдет упрощение администрирование различных бизнес-процессов в стройиндустрии, сократятся сроки оказания услуг, сообщает официальный сайт Минстроя России.

Проектный офис будет курировать проектирование, разработку, внедрение и развитие информационных систем и продуктов, а также сбор, создание, изменение, структурирование и обеспечение качества данных, а также их систематизацию и хранение.

!!! 11 января 2021 года председатель Правительства Михаил Мишустин на совещании с вице-премьерами сообщил, что Правительство также расширяет список услуг, которые можно получить в электронной форме. На Едином портале государственных и муниципальных услуг будут созданы и доступны ещё более 20 наиболее востребованных сервисов, за которыми раньше люди могли обратиться в различные инстанции только очно. В том числе специалисты в области строительства смогут через портал госуслуг подать заявление о включении их в соответствующий национальный реестр.

## **IX. РОЛЬ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО СООБЩЕСТВА В ВОПРОСЕ ВЫРАБОТКИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ В ОБЛАСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА В 2020 ГОДУ**

Участие НОСТРОЙ в разработке документов стратегического планирования и реализация реформ, проходит при тесном взаимодействии профессионального и предпринимательского сообщества. По итогам года можно выделить следующие основные результаты:

1. В рамках принятия антикризисных мер поддержки отрасли во 2 квартале 2020 года – 41 предложение НОСТРОЙ учтены в текстах федеральных законов и актах Правительства России.

2. В Общенациональный план действий по восстановлению экономики вошли 32 предложения НОСТРОЙ в полном объеме. И еще по 48 мероприятиям идет согласование и уточняются формулировки. Часть из них рассматривается для включения в следующую дорожную карту по реализации механизма «Трансформация делового климата».

3. В рамках работы по реализации механизма «Трансформация делового климата» более 50 предложений профессионального сообщества сегодня находятся на рассмотрении Минстроя и Минэкономразвития России для включения в «дорожные карты».

4. За прошедший год в рамках реализации механизма «Регуляторной гильотины» экспертами и специалистами НОСТРОЙ были рассмотрены более 140 проектов нормативных актов, но лишь 30% из них были согласованы с первого раза. В большинстве случаев по результатам проведения правовой экспертизы представители сообщества рекомендовали дорабатывать документы.

4. Стратегия развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030(2035) года – полностью написана предпринимателями и экспертами отрасли. В настоящее время создана Рабочая группа по доработке проекта документа, где НОСТРОЙ принимает также активное участие.

5. В 2020 году экспертами и специалистами Ассоциации разработаны более 25 проектов федеральных законов и актов Правительства. В настоящее время более половины этих инициатив содержатся в проектах федеральных законов, которые проходят согласования с ФОИВ.

Взаимодействие НОСТРОЙ с Правительством России в 2021 году продолжится по следующим основным направлениям:

- проект Минэкономразвития, направленный на сокращение административных процедур «Трансформация делового климата»,
- реализация механизма «регуляторной гильотины», направленной на сокращение обязательных требований и снижению уровня контроля и надзора со стороны государства,
- реализация Общенационального плана действий по восстановлению экономики страны,
- участие в работе проектного комитета по реализации Национального проекта «Жилье и городская среда»,
- доработка Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030(2035) года.

## **Х. ПЛАН ЗАКОНОПРОЕКТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИИ НА 2021 ГОД**

**Утвержден Распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.12.2020 г. № 3683-р.**

Планом предусмотрена разработка и принятие ряда федеральных законов, имеющих важное значение для строительной отрасли и системы саморегулирования:

- О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и некоторые законодательные акты Российской Федерации (в части систематизации обязательных требований в сферах безопасности строительной продукции, саморегулирования деятельности в сфере проектирования, инженерных изысканий и строительства).
- О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории.
- О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации (в части введения типового проектирования в Российской Федерации).
- О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части уточнения правового статуса рабочей документации на объект капитального строительства.
- О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части создания условий для формирования рынка частного наемного жилья.
- О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий.
- О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации (в части совершенствования правового регулирования отношений, связанных с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах).
- О промышленной безопасности.

## **XI. ЗАКОНОТВОРЧЕСКИЕ ИНИЦИАТИВЫ НОСТРОЙ**

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

### **1. Снижение финансовой нагрузки на членские организации.**

Предлагается предусмотреть возможность перечисления взносов на нужды НО 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 НО (средства компенсационных фондов СРО, сведения о которых исключены из реестра членов СРО), на достижение уставных целей такого НО.

Право СРО, применяющих упрощённую систему налогообложения, уплачивать налог, исчисленный с дохода от размещения в банке средств компенсационных фондов, за счёт такого дохода.

Внесение дополнительного уровня ответственности между первым и вторым уровнями ответственности по каждому из компенсационных фондов саморегулируемых организаций, объединяющих лиц, осуществляющих строительство.

Отмена требования о предоставлении обеспечения исполнения обязательств по контрактам, предметом которых является осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объекта (объектов) капитального строительства, осуществление функций технического заказчика, при условиях, что работы по таким контрактам выполняются в рамках №44-ФЗ, 223-ФЗ, ПП РФ 615 и их цена составляет: для изыскателей и проектировщиков – до 25 млн.руб.; для строительных работ до 60 млн.руб.

Отмена требования о предоставлении обеспечения гарантийных обязательств по контрактам, предметом которых является осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объекта (объектов) капитального строительства.

## **2. «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).

## **3. Повышение ответственности СРО.**

В целях соблюдения баланса интересов потребителей и лиц, выполнивших работы, услуги, предлагается предусмотреть выплаты из средств КФ СРО в строительной сфере в целях возмещения причиненного непосредственно собственнику здания, сооружения вследствие разрушения, повреждения объекта капитального строительства в случае установления судом вины члена такой СРО.

Предусмотреть возможность использования средств КФ 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.

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.

#### **4. Развитие НРС и НОК.**

Изменение минимальных квалификационных требований, предъявляемых к специалистам членов саморегулируемых организаций, 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 требования о повышении квалификации на требование об успешном прохождении независимой оценки квалификации.

Изменение нормативного правового регулирования 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 (поэтапный переход с постепенным увеличением количества квалификаций).

#### **5. Создание единого информационного пространства НОСТРОЙ.**

Создание и развитие единого информационного пространства на базе национальных объединений СРО с созданием личных кабинетов подрядных и субподрядных компаний – цифровых профилей подрядных организаций, которые могут содержать результаты контроля органов государственного строительного надзора, сведения об исполнении контрактов, информацию о деловой репутации подрядчика и использоваться заказчиками при выборе исполнителя работ, услуг.

Создание в ЕИП НО единого реестра членов СРО, их обязательств и опыта строительных компаний, содержащего сведения об обязательствах по договорам подряда, заключенным членами всех СРО, сведения о ранее исполненных контрактах, включая информацию о нарушениях сроков, санкциях заказчиков, видах выполненных работ, сведения о специалистах, включенных в НРС, которые организовывали выполнение таких работ.

Включение НО в список участников Системы межведомственного электронного взаимодействия и Единой системы идентификации и аутентификации, обеспечение возможности выполнения ряда функций НО через Единый портал государственных услуг, предоставление доступа в режиме просмотра к ЕИС в сфере закупок и другим государственным сервисам, необходимого для ведения единого реестра членов СРО и их обязательств.

Введение электронного обмена данными подрядных организаций с заказчиками, органами надзора и контроля в строительстве.

Создание на площадке ЕИП НО сервиса по отбору лучших практик, обмену опытом и демонстрации достижений разработчиков программного обеспечения в сфере градостроительной деятельности и управления разными этапами жизненного цикла объекта капитального строительства.

#### **6. Совершенствование института саморегулирования.**

Введение рейтинга членов СРО в качестве инструмента определения его деловой репутации.

Создание в системе саморегулирования условий по формированию единых стандартов на строительную деятельность, деятельности СРО, в том числе по осуществлению контроля за членами, а также цифровых сервисов, повышающих прозрачность строительной отрасли.

Исключение ответственности саморегулируемых организаций 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 ранее Всероссийским съездом СРО).