

Обзор нормотворческих инициатив в строительной отрасли в 2021 году

Минстроем России предложены типовые условия контрактов, предметом которых является проведение строительного контроля по объектам капитального строительства

Проектом предполагается установить **порядок взаимодействия** государственных (муниципальных) заказчиков и исполнителя, оказывающего услуги по осуществлению строительного контроля в отношении отдельных объектов капитального строительства, финансируемых (софинансируемых) за счет средств федерального бюджета, их права и обязанности и иные условия, которые в соответствии с законодательством РФ необходимо учитывать при заключении контрактов.

В приложениях приводятся формы необходимых документов (техническое задание, график исполнения контракта, форма расчета начальной (максимальной) цены контракта на проведение строительного контроля и прочее).

- *Проект Приказа Минстроя России «Об утверждении типовых условий контракта на проведение строительного контроля» (подготовлен Минстроем России, ID проекта 01/02/12-20/00112083) (принят, официально не опубликован)*

Минстрой России предложил гармонизировать виды работ, выполняемых при капитальном ремонте, и привести к единообразию понятия, применяемых в ГрК РФ и ЖК РФ

Законопроектом предлагается:

- внести изменения в понятия «реконструкция» и «капитальный ремонт» объектов капитального строительства (в части работ по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций, их отдельных элементов);
- установить необходимость проведения инженерных изысканий при капитальном ремонте;
- внести изменения, касающиеся подготовки и экспертизы проектной документации при проведении работ по капитальному ремонту.

• Проект Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и часть 5 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации в части установления требований к подготовке проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства, а также требований к проведению оценки такой проектной документации» (подготовлен Минстроем России, ID проекта 02/04/05-21/00115845) (не внесен в ГД ФС РФ по состоянию на 12.05.2021) (не внесен в ГД ФС РФ)

Предлагается исключить необходимость получения технических условий подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения как самостоятельного документа с учетом того, что содержащаяся в них информация (о максимальной нагрузке в возможных точках подключения и сроках подключения) предоставляется в градостроительном плане земельного участка (далее - ГПЗУ).

В ГПЗУ предлагается использовать термин «информация о возможности подключения (технологического присоединения)». В состав этой информации будут входить сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию. Эти изменения не будут распространяться на сети электроснабжения.

Для разработки проектной документации предусматривается использование технических условий, входящих в состав договора о подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения.

В целях упрощения реализации застройщиками инвестиционных проектов на земельных участках, переданных им по результатам проведения аукционов, устанавливается право заключения ими договора подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах максимальной нагрузки и срока, определенного в информации о возможности подключения (технологического присоединения).

- *Проект Федерального закона № 1100846-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях совершенствования порядка предоставления технических условий, необходимых для осуществления архитектурно-строительного проектирования» (принят ГД ФС РФ в 3 чтении 09.06.2021, не внесен в СФ ФС)*

Предлагается установить механизм информирования граждан об аварийном состоянии многоквартирных домов

Предлагается обязать региональные и муниципальные органы власти, которые принимают решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, направлять сведения о таких решениях в Росреестр.

Росреестр будет включать данные сведения в выписку, содержащую общедоступные сведения ЕГРН.

- *Проект Федерального закона № 945109-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (принят, опубликован 26.05.2021)*

Минстрой рассматривает возможность параллельного проведения государственной и экологической экспертиз проектной документации

Законопроектом предлагается установить возможности проведения указанных экспертиз **параллельно** с использованием единой технологической платформы органов (организаций) по проведению градостроительной экспертизы.

Порядок проведения таких экспертиз будет утверждаться Правительством Российской Федерации.

- *Проект Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления возможности параллельного проведения государственной экспертизы проектной документации одновременно с государственной экологической экспертизой проектной документации» (подготовлен Минстроем России, ID проекта 02/04/04-21/00114894) (не внесен в ГД ФС)*

Предлагается предоставить застройщику возможность после ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства осуществить не только его государственный кадастровый учет, но и регистрацию прав на такой объект

Согласно законопроекту застройщик сможет на основании одного заявления о вводе в эксплуатацию объекта капитального строительства, направляемого в уполномоченный орган или организацию, получить весь комплекс необходимых услуг вплоть до внесения записи о праве на такой объект в Единый государственный реестр недвижимости.

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

Законопроектом предусмотрено, что установленный им порядок не применяется к многоквартирным домам и иным объектам недвижимости, создаваемым в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также к многоквартирным домам, создаваемым жилищно-строительными кооперативами.

Предусматривается, что положения законопроекта не распространяются на заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, поданные до дня его вступления в силу.

- *Проект Федерального закона № 1099901-7 «О внесении изменений в статью 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения возможности осуществления государственной регистрации прав на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию» (принят ГД ФС РФ в I чтении 20.04.2021, направлен на рассмотрение во 2 чтение)*

С 01.09.2021 предлагается ввести новый, оптимизированный перечень национальных стандартов и сводов правил в сфере безопасности зданий и сооружений

Проект перечня направлен на оптимизацию (сокращение) обязательных требований в строительстве. Отмечается, что предлагаемый перечень относительно перечня, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 04.07.2020 № 985, **сокращен более чем на 3800 пунктов** стандартов и сводов правил.

- В частности, исключены 105 пунктов, дублирующих требования пожарной безопасности, содержащиеся в нормативных документах по пожарной безопасности, применение которых на добровольной основе обеспечивает соблюдение требований Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
 - Исключен ряд пунктов, устанавливающих требования к дополнительным согласованиям градостроительной и проектной документации, не предусмотренным ГрК РФ.
 - Сокращен ряд безальтернативных требований, являющихся по сути разъяснениями, ряд дополнительных специфических требований по обеспечению безопасности, не охватываемых фундаментальными общими требованиями, требований, ограничивающих применение новых эффективных материалов и конструкций, требований, которые носят рекомендательный характер, требований, относящихся к области технико-экономического обоснования принятых решений, но при этом не относящихся к обеспечению безопасности зданий и сооружений.
 - В проекте также исключены требования, содержащие ссылки на документы добровольного применения, ссылки на документы Роспотребнадзора и другие нормативные правовые акты, которые и так подлежат обязательному применению, положения декларативного характера.
- *Проект Постановления Правительства РФ «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 признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 04.07.2020 № 985» (принят, вступает в силу с 01.09.2021)*

Минстрой России подготовил поправки в закон о контрактной системе, направленные на поддержку строительной отрасли в условиях повышения цен

Поправки распространяются на госконтракты, предметом которых является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведению работ по сохранению объектов культурного наследия.

Предлагается установить новые основания для изменения существенных условий цены контракта, которые позволят заказчику изменить цену контрактов, заключенных на срок не менее одного года, без необходимости заключения нового контракта. В частности, к таким основаниям добавлены случаи, когда в период исполнения контракта произошло существенное изменение стоимости одной и более позиций ценообразующих строительных ресурсов, приведшее к изменению общей стоимости выполнения работ более чем на 5%, и исполнение указанного контракта по независящим от сторон контракта обстоятельствам без изменения его условий невозможно.

У заказчика должно появиться право на внесение изменений в условия договора в связи с изменением цены на строительную продукцию, которое будет являться существенным обстоятельством. В настоящее время таких прав для заказчика законодательством не установлено. Обоснования таких изменений будут представляться заказчиком в письменной форме. Порядок расчета и предоставления обоснований предлагается утверждать Правительством РФ.

Изменения стоимости контракта будут осуществляться как при существенном **росте** стоимости ценообразующих строительных материалов и оборудования, так и при **снижении** их стоимости.

- *Информация Минстроя России от 25.03.2021 «Минстрой России разработал проект Федерального закона «О внесении изменения в Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (Закон № 44-ФЗ)» (не направлен в ГД ФС)*

В Госдуму внесен законопроект о введении типового проектирования в Российской Федерации

Разработчиками законопроекта **предлагается исключить** из ГрК РФ институт экономически эффективной проектной документации повторного использования и **развить** институт типового проектирования, сделав типовую проектную документацию составной частью единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства.

Типовая проектная документация будет представлять собой проектную документацию, подготовленную с применением экономичных ресурсо- и энергосберегающих архитектурно-планировочных, конструктивных, инженерно-технических, организационно-технологических решений, предназначенную для многократного применения при создании аналогичных (по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство) объектов капитального строительства.

Согласно законопроекту по решению Минстроя России проектная документация, получившая положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и подготовленная применительно к объекту капитального строительства, введенному в эксплуатацию, **может быть признана типовой проектной документацией** в порядке, установленном Правительством РФ.

Правительством РФ будут устанавливаться критерии, которым должна соответствовать типовая проектная документация, срок ее применения, порядок отмены решения о признании проектной документации типовой проектной документацией, а также могут быть установлены случаи обязательного использования типовой проектной документации.

- *Проект Федерального закона № 1147175-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации в целях введения типового проектирования в Российской Федерации» (принят ГД ФС РФ в 2 чтении 15.06.2021, находится на рассмотрении в 3 чтении)*

Предлагается ввести в сферу правового регулирования понятие «многофункциональные здания»

Согласно законопроекту, к многофункциональному относится здание, состоящее из нежилых и жилых помещений, расположенное вне границ жилой застройки, в общественно-деловой зоне.

Законопроектом устанавливаются критерии для расположения таких зданий в составе территориальных зон и требования к расположению жилых и нежилых помещений внутри здания.

В частности:

- вводится право субъектов РФ устанавливать региональные нормативы градостроительного проектирования в отношении многофункциональных зданий (обеспечение объектами социальной и иной инфраструктуры),
- регулируется порядок проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многофункциональном здании,
- устанавливается, что перевод нежилого помещения в жилое помещение в многофункциональном здании допускается, если в жилые помещения переводятся все нежилые помещения на лестничной площадке при условии соблюдения ограничений доступа собственников и пользователей нежилых помещений к жилым помещениям,
- регулируется предоставление собственникам помещений в многофункциональном здании права общей долевой собственности на общее имущество в многофункциональном здании.

Предлагается ввести в сферу правового регулирования понятие «многофункциональные здания»

В целях повышения защищенности граждан, приобретающих апартаменты в многофункциональных зданиях на этапе строительства, предлагается распространить на указанные правоотношения обязательное применение норм Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», предусмотренных для случаев привлечения денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов.

Вступление в силу законопроекта предполагается с 01.09.2021.

- *Проект Федерального закона № 1162929-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий» (находится на рассмотрении в ГД ФС в первом чтении)*

Внесен законопроект об уточнении процедуры передачи гражданам объектов долевого строительства прошел первое чтение

Законопроект сохраняет действующую норму о том, что участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям к его качеству. При этом исключается право участника долевого строительства отказаться от подписания передаточного акта до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных в случае, если объект долевого строительства построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования.

Законопроектом вносятся другие поправки в Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", которыми, в числе прочего:

- предусматривается право застройщика отозвать проектную декларацию, размещенную в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, с внесенными в нее изменениями, в случае выявления технических ошибок - опечаток, опечаток, грамматических или иных подобных ошибок;
- расширяется перечень оснований для исключения проблемных объектов из единого реестра проблемных объектов;
- закрепляется перечень информации, которую субъект РФ, фонд субъекта РФ, конкурсный управляющий размещают в личном кабинете в ЕИСЖС.

Также вносятся поправки в ЗК РФ, в федеральные законы от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

- *Проект Федерального закона № 1134552-7 «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (принят ГД ФС РФ в 2 чтении 15.06.2021, находится на рассмотрении в 3 чтении)*

Предложено установить правила проведения электронных аукционов на право заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка

Законопроектом предлагается осуществлять проведение аукционов на право заключения договора купли продажи или аренды земельного участка в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О защите конкуренции» для сдачи в аренду государственного и муниципального имущества, дополнив указанный Федеральный закон общими положениями о порядке проведения торгов в электронной форме.

При этом в ЗК РФ сохраняется регулирование особенностей проведения аукционов на право заключения договора купли продажи или аренды земельного участка, связанных с подготовкой к проведению указанных аукционов (формирование земельных участков, определение начальной цены предмета договора), порядок ведения реестра недобросовестных участников аукционов и включения в него сведений.

- *Проект Федерального закона № 758964-7 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части проведения торгов по предоставлению земельных участков в электронной форме)" (принят ГД ФС РФ в I чтении 19.05.2021)*

Разработан законопроект об упрощении и оптимизации порядка осуществления госзакупок

Законопроект предусматривает **комплексное совершенствование** положений Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» в целях обеспечения эффективности, стабильности, однообразия в толковании и применении его положений, устранения внутренних противоречий, исключения дублирования и избыточного регулирования путем определения оптимальной структуры и последовательности положений, регулирующих процедуры определения поставщика (подрядчика, исполнителя), унификации требований к таким процедурам, в том числе для обеспечения возможности автоматизации таких процедур с использованием различных информационных систем (единая информационная система в сфере закупок, региональные и муниципальные информационные системы в сфере закупок, электронные площадки), что в свою очередь **также влечет необходимость совершенствования отдельных вопросов информационного обеспечения контрактной системы** в сфере закупок и организации электронного документооборота.

- *Проект Федерального закона № 1100997-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения и оптимизации порядка осуществления закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (принят ГД ФС РФ в I чтении 16.03.2021, находится на рассмотрении во 2 чтении)*

Спасибо за внимание
