

Изменения в градостроительном законодательстве 2021



НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

Направления мониторинга НОСТРОЙ

№ п/п	Раздел	Номера слайдов
1	Комплексное развитие территорий, Территориальное планирование, Градостроительное зонирование.	3 – 5
2	Приаэродромные территории	6 – 8
3	Техническое присоединение к сетям инженерной инфраструктуры	9
4	Экспертиза проектной документации	10
5	Предоставление сведений из ЕГРН	11
6	Контрактная система	12 - 13
7	Ценообразование	14-18
8	Техническое регулирование	19-23
9	Жилищное строительство	24-28
10	Кадровая политика	29-31
11	Охрана труда	32-33
12	Саморегулирование в строительстве	34
13	Законотворческие инициативы НОСТРОЙ	35-37

Комплексное развитие территорий

Анализ объема принятых и разрабатываемых НПА по реализации КРТ показывает высокий уровень заинтересованности субъектов РФ в применении на своей территории данного механизма

	Полностью приняли региональные НПА (45)
	Завершают принятие региональных НПА (14)
	На стадии активной разработки региональных НПА (10)
	На начальной стадии разработки региональных НПА (10)
	Регулирование отсутствует (5)





Постановление Правительства РФ от 04.05.2021 № 701

«Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, ...»



Утверждены правила проведения торгов по КРТ, в том числе:

- Перечень возможных критериев конкурса, их минимальное количество;
- Правила определения начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ при принятии решения о КРТ Правительством РФ;
- Правила заключения договора о КРТ посредством проведения торгов в электронной форме.



Постановление Правительства РФ от 14.04.2021 № 591

«О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 августа 2020 г. № 1260»



Действующие Правила согласования включения в границы КРТ по инициативе правообладателей, «дополнительных» земельных участков для размещения объектов инфраструктуры приведены в соответствии с нормами ГрК РФ о КРТ

Установлено, что к заявлению о заключении договора КРТ правообладатели не прикладывают проекты планировки и межевания территории. Вместо них прикладываются чертежи планировки и чертежи межевания, подлежащие включению в ППТ и ПМТ



Приказ Минэкономразвития России от 15.02.2021 № 71

«Об утверждении Методических рекомендаций по подготовке нормативов градостроительного проектирования»



Утверждены рекомендации по подготовке нормативов градостроительного проектирования, в т.ч. методы определения расчетных показателей обеспеченности населения инфраструктурой различных видов.



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



Утверждены изменения в форму ГПЗУ.

Форма ГПЗУ приведена в соответствие с новыми положениями ГрК РФ о КРТ.

Комплексное развитие территорий



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



- Установление исчерпывающего перечня процедур (мероприятий) в сфере строительства непосредственно в ГрК РФ
- Введение запрета предъявления к застройщику требований, не основанных на указанном исчерпывающем перечне
- Введение института типовой проектной документации
- Закрепление понятия «рабочая документация»



**Федеральный закон от 02.07.2021
№ 344-ФЗ** «О внесении изменений в
Федеральный закон
«О защите и поощрении капиталовложений
в Российской Федерации...»
(о совершенствовании механизмов защиты и
поощрения капиталовложений)



- Уточнение норм Федерального закона «О защите и поощрении капиталовложений» для проектов КРТ
- Исключение обязанности представлять разрешение на строительство для заключения соглашения о защите и поощрении капиталовложений (вместо такого разрешения может быть представлен ГПЗУ / ППТ)



Законопроект № 1099901-7
(О вводе в эксплуатацию)
(принят в I чтении, рассмотрение
перенесено на осеннюю сессию
2021 года)



Наделение застройщика правом на основании одного заявления о вводе в эксплуатацию объекта, направляемого в уполномоченный орган, получить весь комплекс необходимых услуг, вплоть до внесения записи о праве на такой объект в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)

Не внесен в Государственную Думу (размещен на портале regulation.gov.ru)



Законопроект «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования законодательства о зонах с особыми условиями использования территории» (установление новых правил установления, изменения, прекращения ЗОУИТ)
(разработчик – Росреестр)

Предложение НОСТРОЙ: продолжать совершенствовать правовое регулирование КРТ

Прямо закрепить обязанность ОМС по внесению изменений в ПЗЗ (и генеральный план) в связи с утверждением проекта планировки территории

Закрепить обязанность ОМС проводить обследование территории, для установления соответствия объектов требованиям ГрК РФ

Обеспечить возможность включать в КРТ жилую застройку с объектами ИЖС независимо от наличия на таких территориях многоквартирных домов

Установить возможность получения согласия собственников аварийных и ветхих ИЖС, блокированных домов (по аналогии с ветхими МКД)

Для КРТ по инициативе правообладателей установить возможность предоставления публичных земельных участков для иных целей, а также обязанность ОМС по их предоставлению

Установить более конкретные аспекты согласования решений о КРТ ОМС с субъектом РФ (например, соответствие проекта региональным программам, отсутствие на территории региональной собственности)

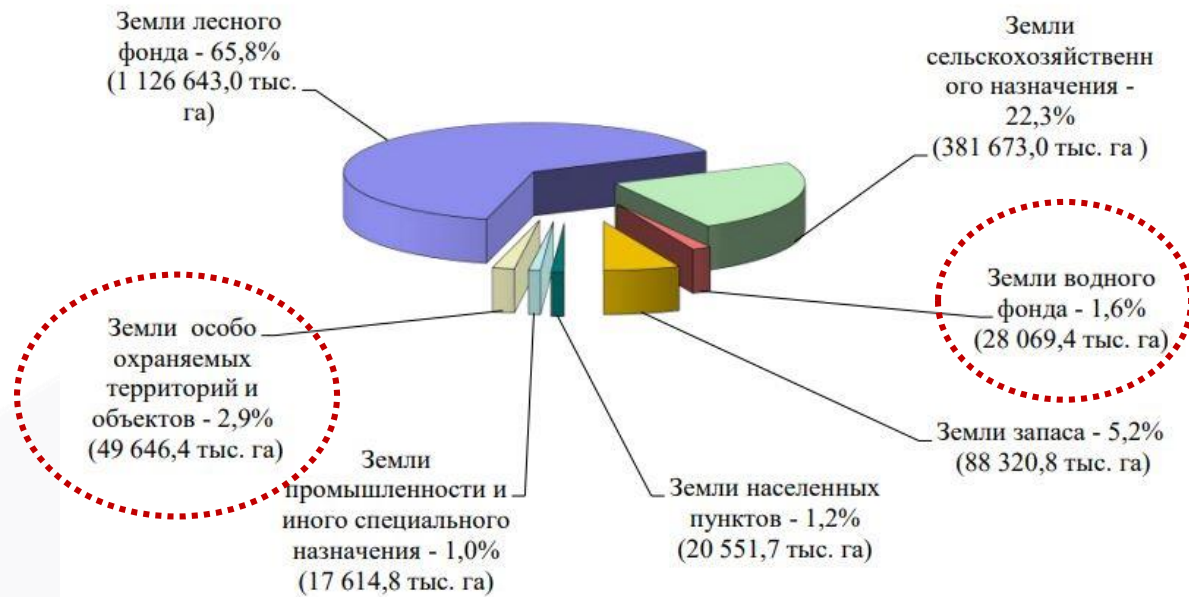
Ввести обязанность согласования решений о КРТ субъекта РФ с ОМС (например, в части соответствия муниципальным программам)

Установить возможность расторжения договора КРТ только в судебном порядке

Рассмотреть вопрос о снижении или отмене требований к участникам торгов для мелких и средних застройщиков и низкомаржинальных проектов, проектов ИЖС

Расширение механизмов с учетом интересов инвесторов и застройщиков позволит увеличить темпы развития городских территорий с увеличением объемов ввода нового современного жилья

Проблема №1: Процедуры установления и прекращения ЗОУИТ ограничивают развитие территорий

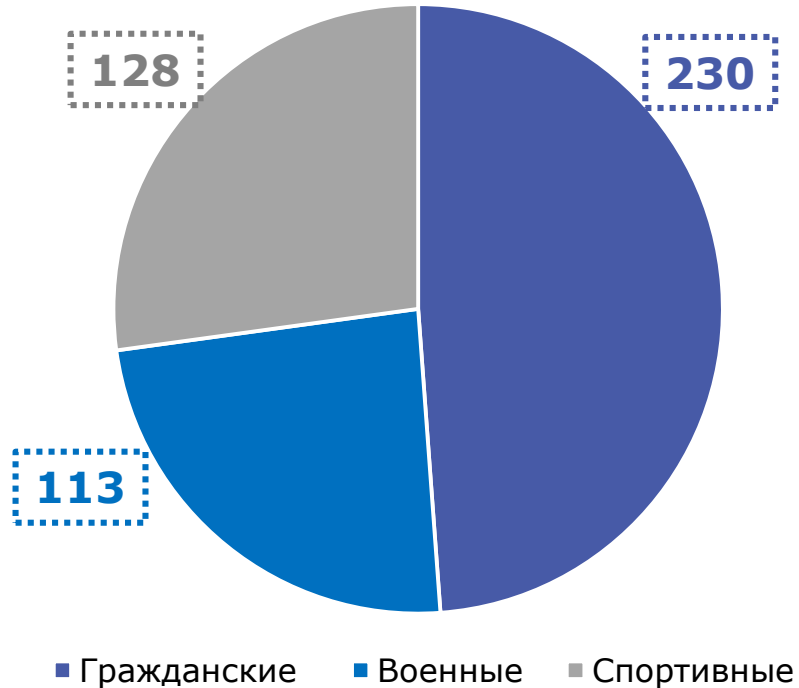


* Источник: Росреестр

- Количество оснований установления ЗОУИТ избыточно (почти 30 видов ЗОУИТ).
- Не предусмотрено использование вместо ЗОУИТ других существующих процедур (институтов).
- Основная часть положений о ЗОУИТ Правительством Российской Федерации не утверждена.
- Несовершенное правовое регулирование порядка установления наиболее проблемных ЗОУИТ (санитарно-защитных зон, приаэродромных территорий, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения).

Недостаточное количество земельных участков становится препятствием в развитии территорий и в достижении целей Национальных проектов

Проблема №2: Несовершенство регулирования установления подзон ПАТ



- Отсутствует единый стандарт составления решения об установлении ПАТ.
- Отсутствует единая методика установления седьмой подзоны, а также перечень ОКС, строительство которых запрещается в границах седьмой подзоны.
- Нормативные требования по допустимому уровню шума завышены.
- Координаты полос воздушных подходов не привязаны к системе координат, используемой для ведения ЕГРН.
- Отсутствует единый порядок проверки соответствия высоты объекта высотным ограничениям.
- Критерии объекта, влияющего на безопасность полетов, нормативно не закреплены.

**Фактически отсутствие необходимого правового регулирования
установления ограничений в ПАТ блокирует строительство в городах**

Приаэродромные территории



**Федеральный закон от 11.06.2021 № 191-ФЗ
«О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

Внесены изменения, касающиеся установления приаэродромных территорий:

- Установлена возможность установления приаэродромной территории без седьмой подзоны (с ее последующим установлением);
- Определен особый порядок отдельного установления седьмой подзоны на основании решений Роспотребнадзора;
- Закреплено, что Роспотребнадзор утверждает методику установления седьмой подзоны;
- Определено, что седьмые подзоны существующих аэродромов подлежат установлению до 01.01.2025

Законопроект № 1247655-7

«О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации»

Техническое присоединение к сетям инженерной инфраструктуры



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



- Исключается получение ТУ как отдельная процедура;
- ТУ – неотъемлемая часть договора тех. присоединения;
- Установление общего порядка тех. присоединения в ГрК РФ;
- Внесение платы за тех. присоединение с учетом этапов строительства;
- Установление порядка переноса сетей в связи со строительством объектов капитального строительства.



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



Отменена необходимость получения разрешений на строительство для объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 МПа включительно (до внесения изменений разрешение не требовалось для строительства, реконструкции объектов газоснабжения давлением до 0,6 МПа)



**Федеральный закон от 11.06.2021
№ 184-ФЗ** «О внесении изменений в
Федеральный закон «О газоснабжении
в Российской Федерации»
(о газификации без привлечения
средств граждан)



- Установлен механизм подведения газа до границ участка домовладения без привлечения средств граждан.
- Закреплены статусы единого оператора газификации («Газпром») и регионального оператора газификации.

Экспертиза проектной документации



Постановление Правительства РФ от 09.04.2021 г. № 567 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»



Внесены изменения в порядок организации государственной экспертизы проектной документации

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

По инициативе строительного сообщества, которое неоднократно поднимало данный вопрос на разных площадках, возвращено т.н. «комфортное письмо»

Предоставление сведений из ЕГРН



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



Утверждены новые правила получения сведений из ЕГРН

Взамен старых правил, ранее утвержденных Минэкономразвития России.

- Установлены способы запроса сведений;
- Определены официальные источники получения сведений из ЕГРН в электронной форме;
- Установлен срок предоставления сведений – 3 рабочих дня;
- Установлены отдельные требования получения сведений из ЕГРН залогодателями, кадастровым инженером, нотариусом, арбитражным управляющим, конкурсным управляющим, ОГВ и т.д.;
- Отдельно урегулированы требования при получении сведений ограниченного доступа.

Контрактная система



Изменения в Закон о контрактной системе:
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..»
Федеральный закон от 02.07.2021 № 360-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"



С 1 июля 2021 г. изменился порядок внесения информации в РНП. С 1 января 2020 г. будут оптимизированы способы определения поставщика, сокращены сроки проведения закупки, банковские гарантии заменятся на независимые гарантии, введено электронное актирование, уточнено регулирование контрактов жизненного цикла



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



Установлена обязанность заказчика предусматривать в государственных (муниципальных) контрактах предельный срок оплаты – 10 рабочих дней с даты подписания документа о приемке.



Проект федерального закона
«О внесении изменения в
Федеральный закон «О контрактной
системе в сфере закупок ..»
(id 02/04/03-21/00114314)



2 Проекта постановления
Правительства РФ
О внесении изменений Постановление
Правительства от 01.07.2016 № 615

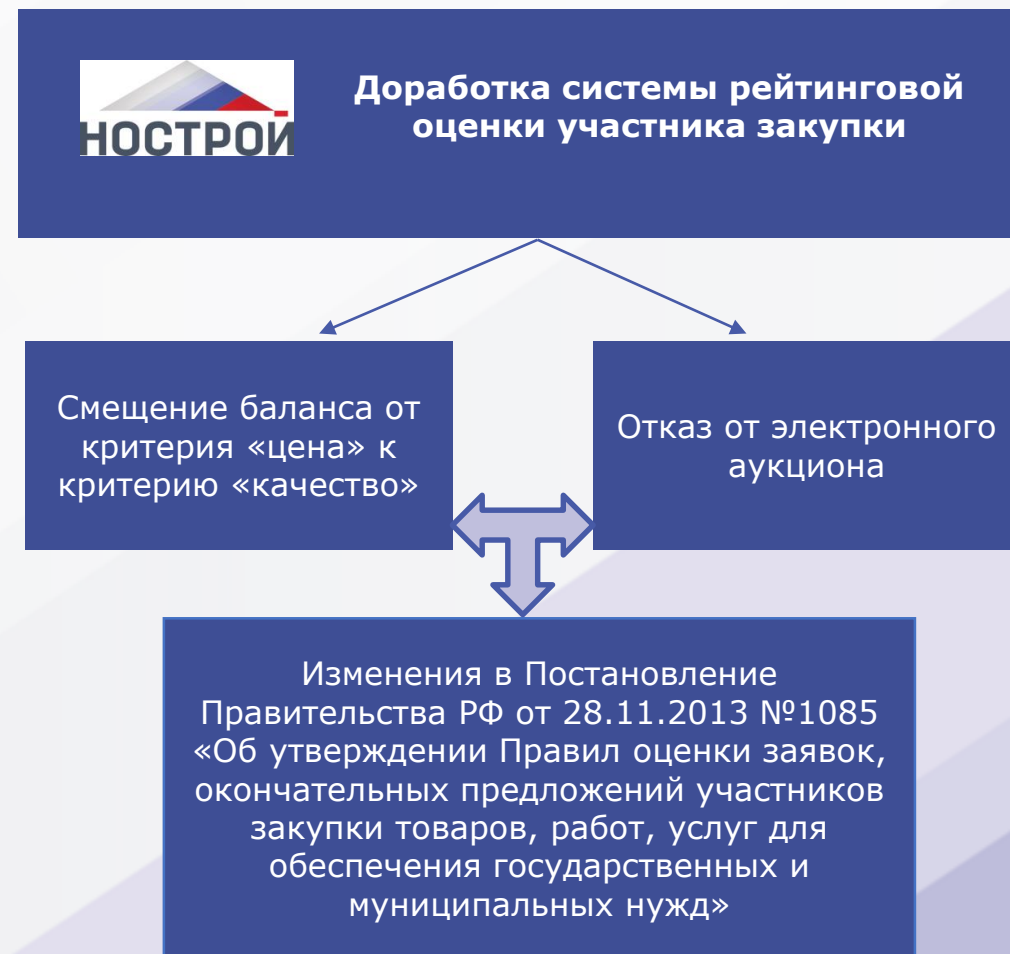


Проект приказа Минстроя России
«Об утверждении типовых условий
контракта на проведение строительного
контроля»
(id 02/08/10-19/00096454)



Проект приказа Минстроя России
«Об утверждении типовых условий
контракта на выполнение работ по
строительству (реконструкции) объекта
капитального строительства»
(id 01/02/12-20/00112083)

Контрактная система



- 📍 123242, г. Москва,
ул. Малая Грузинская, д. 3
- 🌐 info@nostroy.ru
www.nostroy.ru
- ☎ раб. тел.: + 7 (495) 987-31-50



НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ