

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

1. Минстроем России предложена методика разработки сметных нормативов на работы по подготовке проектной документации на строительство объектов капитального строительства

Проект Приказа Минстроя России "Об утверждении Методики разработки сметных нормативов на работы по подготовке проектной документации"

Сметные нормативы разрабатываются в целях определения стоимости подготовки проектной и рабочей документации в целом на объект капитального строительства, а также в целях определения стоимости подготовки отдельных разделов проектной документации или отдельных видов проектных работ.

Согласно проекту основным методом расчета цены проектных работ, который следует применять в сметных нормативах на работы по подготовке проектной документации, является метод расчета цены в зависимости от натуральных показателей.

В случае если зависимость цены проектных работ от величины натурального показателя объекта отсутствует, в качестве дополнительного метода применяется метод расчета цены проектных работ в зависимости от стоимости строительства.

Выбор метода расчета цены проектных работ осуществляется разработчиком сметного норматива и подтверждается заказчиком разработки норматива.

Проектом устанавливаются:

- последовательность разработки сметных нормативов на работы по подготовке проектной документации;
- содержание методов, применяемых при разработке сметных нормативов в зависимости от натуральных показателей;
- требования к научно-техническому сопровождению работ по подготовке проектной документации.

Утвержденные сметные нормативы на работы по подготовке проектной документации, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, будут являться основой для определения стоимости работ по подготовке проектной документации на строительство объектов капитального строительства, финансируемых с привлечением средств бюджетов бюджетной системы РФ и других форм финансирования.

2. Подписан закон о прямых договорах между собственниками имущества в многоквартирных домах и ресурсоснабжающими организациями

Федеральный закон от 03.04.2018 N 59-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации"

Устанавливается возможность заключения договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления и договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами непосредственно между организациями, оказывающими соответствующие услуги, и потребителями услуг.

Для заключения прямых договоров по инициативе собственников и нанимателей помещений требуется принятие соответствующего решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Ресурсоснабжающая организация получила право в одностороннем порядке прекращать договор ресурсоснабжения, заключенный с управляющей организацией, при наличии у управляющей организации признанной или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения или договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, независимо от факта последующей оплаты данной задолженности лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, за исключением случая полного погашения данной задолженности лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, до вступления в законную силу судебного акта.

При прекращении договора ресурсоснабжающая организация будет обязана уведомить об этом как управляющую организацию, так и собственников помещений в многоквартирном доме. Одновременно с этим ресурсоснабжающая организация заключает "прямой" договор с собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме. Устанавливается также, что заключение "прямых" договоров в письменной форме не требуется.

Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Минстрой России предлагает установить единые правила составления графиков выполнения и оплаты строительно-монтажных работ, выполняемых по государственному (муниципальному) контракту

Проект Приказа Минстроя России "Об утверждении Методики составления графика выполнения строительно-монтажных работ и графика оплаты выполненных по государственному (муниципальному) контракту, предметом которого являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства, работ"

Согласно проекту график выполнения строительно-монтажных работ должен содержать информацию о сроке начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства, сроке его окончания, о сроках завершения отдельных этапов выполнения работ по строительству, реконструкции объекта.

Составление графика выполнения работ должно осуществляться в соответствии с проектной документацией на строительство, реконструкцию объекта, получившей положительное заключение государственной экспертизы проектной документации, а также рабочей документацией (при наличии). В наименовании графика выполнения работ необходимо указывать наименование объекта, применительно к которому составляется такой график.

В графике оплаты выполненных работ должно указываться наименование объекта, применительно к которому составляется такой график.

Проекты графика выполнения работ и графика оплаты выполненных работ должны составляться государственным или муниципальным заказчиком одновременно с проектом контракта и являться его приложением, а также

размещаться в единой информационной системе в сфере закупок вместе с документацией об осуществлении закупки.

График выполнения работ и график оплаты выполненных работ необходимо составлять в форме таблицы, состоящей из соответствующих взаимосвязанных граф, строк и колонок.

4. Законопроект о внедрении аудита обоснования инвестиций проектов с госучастием одобрен Правительством России

Разработанные Минстроем России изменения в законодательство, направленные на внедрение обязательного технологического и ценового аудита (ТЦА) обоснования инвестиций проектов с государственным участием одобрен Правительством России. Документ 5 апреля на заседании представил глава Минстроя России Михаил Мень.

Как пояснил министр, законопроектом вводится механизм обоснования инвестиций, который предусматривает оценку экономической эффективности предусматриваемых в проектной документации технических и технологических решений.

«Предлагаемые законопроектом изменения позволят оптимизировать затраты на реализацию крупных инвестиционных проектов, финансирование которых осуществляется с привлечением бюджетных средств», - подчеркнул глава ведомства Михаил Мень.

Он добавил, что требования к составу и содержанию обоснования инвестиций устанавливаются Правительством РФ. В состав включаются сведения об основных архитектурных, технологических, конструктивных, объемно-планировочных и инженерно-технических решениях, а также обоснование предполагаемой предельной стоимости строительства или реконструкции объекта. Также законопроектом уточняются требования к заданию на архитектурно-строительное проектирование.

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

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

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

«Введение механизма обоснования инвестиций позволит повысить точность определения предполагаемой (предельной) стоимости объектов капитального

строительства, а также повысить эффективность использования бюджетных средств при строительстве объектов», - подчеркнул Михаил Мень.

Справка:

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

5. Минстрой России информирует о рекомендуемой величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства в I квартале 2018 года

Письмо Министра России от 04.04.2018 N 13606-ХМ/09 <Об индексах изменения сметной стоимости строительства в I квартале 2018 года>

Указанные прогнозные индексы разработаны в том числе с использованием данных по ценообразованию в строительстве за IV квартал 2017 года с учетом прогнозного показателя инфляции.

6. Регионы наделят полномочиями контролировать предоставление производителями стройматериалов сведений во ФГИС ЦС

Минстрой России внес на рассмотрение в Правительство законопроект, которым предусматривается передача на региональный уровень полномочий по контролю за порядком предоставления в ФГИС ЦС информации об отпускных ценах, производимых на территории и ввозимых в Российскую Федерацию строительных ресурсов.

Порядок предоставления информации в ФГИС ЦС, необходимой для формирования сметных цен строительных ресурсов, и перечень лиц, обязанных предоставлять информацию регулируется утвержденными постановлением Правительства правилами мониторинга цен строительных ресурсов. Вместе с тем, правила не предусматривают контроля со стороны субъектов за предоставлением производителями (импортерами) строительных ресурсов в систему данных о стоимости строительных ресурсов.

Учитывая, что производители строительных ресурсов находятся на территории конкретных регионов и взаимодействие с ними целесообразнее организовать на уровне субъекта, было принято решение о передаче органам госвласти субъектов РФ полномочий за предоставлением юрлицами информации в ФГИС ЦС об отпускных ценах, производимых и ввозимых в РФ строительных ресурсов.

Для возможности контроля регионы получают доступ к ряду разделов ФГИС ЦС, а именно к перечню юридических лиц поставщиков (импортеров) строительных ресурсов, осуществляющих хозяйственную деятельность на территории субъекта, и информации о фактах предоставления цен строительных ресурсов поставщиков (импортеров) и к актуальной информации о видах строительных ресурсов во ФГИС ЦС.

При этом, Российская Федерация оставляет за собой право выдавать предписания (представления) органам государственной власти субъектов РФ, если переданные полномочия будут ими выполняться ненадлежащим образом.

Справка:

Изменения вносятся в Градостроительный кодекс Российской Федерации и статью 1 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

7. Законопроект о введении административной ответственности за непредоставление сведений в ФГИС ЦС внесен на рассмотрение в Правительство

Изменения в законодательство в части введения административной ответственности юрлиц за непредоставление в федеральную государственную систему ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) информации, необходимой для формирования сметных цен строительных ресурсов, внесены на рассмотрение в Правительство.

Для обеспечения достоверности и своевременности размещения стоимости строительных ресурсов в ФГИС ЦС законопроектом предлагается наделить субъекты Российской Федерации полномочиями по возбуждению административных дел в отношении лиц за непредоставление информации, необходимой для формирования сметных цен строительных ресурсов.

В частности, непредоставление информации или, если юридическое лицо предоставило заведомо недостоверную информацию, необходимую для формирования сметных цен строительных ресурсов, то это повлечёт наложение административного штрафа на должностных лиц – от 10 до 20 тысяч рублей, на юридических лиц – от 50 до 80 тысяч рублей.

В случае, если юридическое лицо повторно нарушило установленный законодательством порядок предоставления в систему информации, необходимой для формирования сметных цен строительных ресурсов, то это повлечет наложение административного штрафа на должностных лиц – от 30 до 50 тысяч рублей; на юридических лиц – от 100 до 200 тысяч рублей.

Напомним, что в Градостроительный кодекс внесены изменения в части ценообразования и сметного нормирования, согласно которым для строительства объектов с привлечением бюджетных средств становится обязательным применение государственно-сметных нормативов и сметных цен строительных ресурсов, размещаемых в ФГИС ЦС.

То есть при разработке проектно-сметной документации на объекты с привлечением средств бюджета сметчик должен использовать цену на строительные ресурсы (строительные материалы, изделия, конструкции, оборудование, машины и механизмы), которая размещена в ФГИС ЦС.

По утвержденным Правительством России правилам мониторинга цен строительных ресурсов, в системе размещен перечень юридических лиц, которые должны ежеквартально предоставлять актуальную информацию, необходимую для формирования сметных цен. Данные включают в себя, в частности, отпускную цену (цену реализации) строительных материалов, изделий, конструкций, оборудования, машин и механизмов, произведённых в России либо ввезённых в Россию, средневзвешенную по объёмам и цене за отчётный период, среднемесячную номинальную оплату труда работников по полному кругу организаций в разрезе субъектов Российской Федерации.

8. Минстрой России разъяснил вопрос о необходимости членства в СРО лиц, осуществляющих подготовку проектов планировки и межевания территории и выполняющих работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений

<Письмо> Минстроя России от 19.03.2018 N 11077-АЕ/02 <По вопросу членства в саморегулируемой организации>

В частности сообщается, что подготовка документации по планировке территории, к которой относится проект планировки территории и проект межевания территории, осуществляется в целях обеспечения развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Для подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории индивидуальному предпринимателю, юридическому лицу не требуется членство в СРО в сфере архитектурно-строительного проектирования.

Одновременно с этим отмечается, что в соответствии с Перечнем видов инженерных изысканий, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 19.01.2006 N 20 "Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства", работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений являются специальным видом инженерных изысканий.

9. Готовятся изменения в статью Градостроительного кодекса о строительном контроле

Комитет по транспорту и строительству Госдумы рекомендовал нижней палате принять в первом чтении проект федерального закона «О внесении изменения в статью 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации» в целях уточнения отдельных вопросов, связанных с осуществлением строительного контроля. Законопроект был внесен в порядке законодательной инициативы Сахалинской областной Думой. В соответствии с этим документом, статья 53 ГрК «Строительный контроль» должна быть дополнена следующим предложением: «Строительный контроль, который подлежит осуществлению застройщиком или техническим заказчиком, не выполняется лицом, осуществляющим строительство, и привлекаемыми для выполнения строительно-монтажных работ физическими и юридическими лицами».

Необходимость такого дополнения связана с тем, что заказчик, обязанный осуществлять строительный контроль работы подрядчика, делает это с помощью индивидуальных предпринимателей или юридических лиц, которых он отбирает на конкурентной основе. При этом заказчик руководствуется положениями федерального закона от 5 апреля 2013 года №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». Однако участвовать в торгах на право проведения такого контроля в числе других лиц может и подрядчик, деятельность которого и должен контролировать заказчик. И, поскольку право участвовать в таких торгах для подрядчиков не ограничено, то и заказчики, уполномоченные органы, комиссии не вправе отклонить их заявку. Таким образом, получается, что, выиграв торги на право проведения строительного контроля, подрядчик получает право контролировать самого себя.

О том, что происходит в результате такого «самоконтроля», говорится в пояснительной записке к законопроекту: «Подрядчик, являясь лицом, осуществляющим строительство подконтрольного объекта, выигрывает торги, затем заключает контракт, в соответствии с которым приобретает право принимать у себя скрытые работы и осуществлять иные мероприятия строительного контроля со стороны заказчика. В результате не обеспечивается основная цель строительного контроля заказчика — освидетельствование работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения подлежащих закрытию».

«Достоверно засвидетельствовать факт надлежащего выполнения работ, конструкций и участков инженерных сетей, подлежащих закрытию, их соответствие установленным требованиям может только независимое и незаинтересованное в сдаче работ лицо», — считают депутаты Сахалинской областной Думы.

Согласившись с предложением в принципе, профильный комитет Госдумы, в то же время, отметил, что законопроект требует доработки, поскольку предлагаемое им дополнение создает внутреннее противоречие. С одной стороны, согласно статье 53 ГрК, строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство, а с другой стороны, в рамках предлагаемых изменений указывается на то, что строительный контроль не выполняется лицом, осуществляющим строительство. Рекомендовав принять законопроект в первом чтении, комитет учел, что из текста предлагаемой редакции явно не следует вывод об императивном запрете на выполнение строительного контроля одним и тем же лицом. В нем лишь содержится уточнение, что строительный контроль, который подлежит осуществлению застройщиком или техническим заказчиком, не выполняется лицом, осуществляющим строительство, и привлекаемыми для выполнения строительно-монтажных работ физическими и юридическими лицами.

10. Законопроект о совершенствовании института негосударственной экспертизы одобрен Госдумой в первом чтении.

Проект Федерального закона № 374843-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части саморегулирования деятельности юридических лиц, осуществляющих негосударственную экспертизу проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий» одобрен в первом чтении.

Срок представления поправок в Комитет Государственной Думы по транспорту и строительству – установлен до 09.05.2018г.

11. Внесены изменения в классификатор строительных ресурсов

Приказ Минстроя России от 29.03.2018 N 172/пр "О внесении изменений в классификатор строительных ресурсов"

В частности, новыми позициями дополняется Книга 01 "Материалы для строительных и дорожных работ"; Книга 02 "Щебень, гравий, песок, шлаки, смеси, глины, грунты"; Книга 05 "Изделия из бетона, цемента и гипса"; Книга 06 "Изделия керамические строительные" иные книги классификатора.

Одновременно ряд позиций исключается. Также изменяются наименования ряда строительных ресурсов и вносятся корректировки в наименования книг, глав и позиций.

12. Роснедра сообщили, когда для строительства не требуются их заключение и разрешение

Письмо Роснедр от 06.04.2018 N СА-01-30/4752 касается:

- заключения о том, что в недрах под участком предстоящей застройки нет полезных ископаемых. По закону этот документ необходим для проектирования и строительства населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозобъектов;
- разрешения застроить площади залегания полезных ископаемых и разместить в таких местах подземные сооружения.

По мнению агентства, застройщикам не нужно получать эти документы, если объекты капитального строительства возводятся в населенных пунктах.

Отметим, в одном из споров суд поддержал назначение штрафа правообладателю недвижимости за то, что у того не было указанного разрешения. При этом застройка велась в населенном пункте. Наказание было назначено по статье КоАП РФ о самовольной застройке площадей залегания полезных ископаемых. Состав этого правонарушения предусматривает штраф:

- для должностных лиц в сумме от 20 тыс. до 30 тыс. руб.;
- для компаний — от 100 тыс. до 200 тыс. руб.

Теперь в случае подобных споров можно сослаться на позицию госоргана.

13. Из перечня исчерпывающих процедур в сфере строительства исключен ряд процедур, связанных с долевым участием в строительстве

Постановление Правительства РФ от 21.04.2018 N 478 "О признании утратившими силу пунктов 64 - 68 исчерпывающего перечня процедур в сфере жилищного строительства"

Исключаются, в частности, процедуры:

- представления проектной декларации в контролирующий орган;
- проведения проверок соблюдения лицами, привлекающими денежные средства граждан для строительства, обязательных требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- заключения договора поручительства за исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;
- заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;
- государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.