

Обзор изменений законодательства и нормотворческих инициатив в строительной отрасли, в октябре 2017 года

1. Государственная система ценообразования в строительстве введена в эксплуатацию

Федеральная государственная система ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) 30 сентября введена в эксплуатацию. В системе будут размещаться сметные цены строительных ресурсов, полученные по результатам мониторинга, федеральный реестр сметных нормативов, укрупненные нормативы цен строительства, методики применения сметных норм и сметных цен, классификатор строительных ресурсов, перечень юридических лиц, которые обязаны предоставлять информацию во ФГИС ЦС.

«Минстрой провел большую работу для того, чтобы отрасль получила удобный рабочий инструмент — систему, обеспечивающую сбор, обработку, хранение, размещение и использование информации, необходимой для определения сметной стоимости строительства», - прокомментировал замглавы ведомства Хамит Мавляиров.

По его словам, первое размещение в системе сметных цен строительных ресурсов, полученных по результатам мониторинга, запланировано на 15 декабря 2017 года.

«Мониторинг цен строительных ресурсов является одним из самых важных инструментов определения достоверной стоимости строительства на этапе планирования капитальных вложений», - отметил замминистра.

По утвержденным Правительством России правилам мониторинга цен строительных ресурсов, во ФГИС ЦС также размещен перечень юрлиц, которые должны будут ежеквартально предоставлять актуальную информацию, необходимую для формирования сметных цен. В информационной системе определена специальная форма для внесения этих данных.

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.

«Запуск системы обеспечит прозрачность ценообразования в строительстве, позволит минимизировать риски завышения сметной стоимости строительства объектов, повысив её достоверность, а также создаст основы для улучшения конкурентного климата на рынке строительных материалов и стимулирования применения инновационных технологий строительства», - отметил замминистра Хамит Мавляиров.

Курируют работу системы специалисты подведомственного Минстрою ФАУ «Главгосэкспертиза России», работает служба поддержки юридических лиц, на которую можно обратиться по вопросам мониторинга цен строительных ресурсов: телефон +7 (495) 623-51-95, электронная почта: info.monitoring@gge.ru.

2. Ростехнадзором разработаны 50 форм проверочных листов (списков контрольных вопросов), планируемых к применению в рамках федерального государственного надзора в области промышленной безопасности

[Проект Приказа Ростехнадзора "Об утверждении форм проверочных листов \(списков контрольных вопросов\), используемых при проведении плановой проверки в рамках осуществления федерального государственного надзора в области промышленной безопасности"](#)

Проверочные листы (списки контрольных вопросов) включают в себя перечни вопросов, ответы на которые однозначно свидетельствуют о соблюдении или несоблюдении юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем обязательных требований, составляющих предмет проверки.

3. Перечень процедур в сфере строительства объектов нежилого назначения сокращен на 29 процедур

Разработанный Минстроем России перечень процедур в сфере строительства объектов нежилого назначения сокращен в 2017 году на 29 процедур. Об этом 10 октября на рабочем совещании в Минстрое России сообщил замглавы ведомства Хамит Мавляиров.

«Исчерпывающий перечень размещен на сайте Минстроя России (ссылка), в нем четко описано, в каких случаях применяется та или иная процедура. Он позволит значительно сократить количество согласований при реализации проектов по строительству объектов нежилого назначения», - отметил замминистра.

В исчерпывающий перечень включено 130 процедур, он состоит из двух разделов. В первом указаны процедуры, связанные с предоставлением прав на земельный участок и подготовкой документации по планировке территории, с заключением договоров подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства нежилого назначения к сетям инженерно-технического обеспечения (к электрическим сетям), а также с архитектурно-строительным проектированием. Кроме того, в раздел включены процедуры, связанные с предоставлением разрешения на ввод объекта нежилого помещения в эксплуатацию, государственной регистрацией прав на построенный объект, заключением договоров энерго-, тепло-, водо-, газоснабжения и водоотведения.

Второй раздел перечня содержит процедуры, связанные с особенностями осуществления градостроительной деятельности на территориях субъектов и муниципальных образований, а именно, предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, разрешения на осуществление земляных работ, заключения о соответствии проектной документации сводному плану подземных коммуникаций и сооружений, согласование проведения работ в технических и охранных зонах, выдача разрешения на перемещение отходов строительства, сноса зданий и сооружений, в том числе грунтов.

4. Минстрой России информирует о рекомендуемой величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2017 года

[<Письмо> Минстроя России от 05.10.2017 N 35948-ХМ/09 <О рекомендуемой величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2017 года>](#)

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

5. Минфин объяснил участникам госзакупок строительных работ, как правильно подтвердить опыт

Участник закупки строительных работ при НМЦК больше 10 млн руб. вместе с заявкой среди прочих документов подает копию хотя бы одного исполненного контракта (договора).

Минфин считает, что контракт должен быть исполнен целиком. Копию документа нужно представить в полном объеме, со всеми приложениями.

Документ: Письмо Минфина России от 10.09.2017 N 24-02-07/58642

6. На IV квартал 2017 года определена средняя рыночная стоимость 1 кв. метра площади жилого помещения по субъектам РФ

[Приказ Минстроя России от 26.09.2017 N 1257/пр "О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на IV квартал 2017 года"](#)

Утвержденные показатели средней рыночной стоимости 1 кв. метра площади жилья применяются федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов РФ для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на приобретение (строительство) жилых помещений за счет средств федерального бюджета.

Так, в частности, показатели средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения по г. Москве, Московской области, г. Санкт-Петербургу по сравнению с предыдущим кварталом 2017 года не изменились и составляют 90400, 54479 и 62228 рублей соответственно.

7. Минстрой России расширяет условия для проектирования деревянных объектов выше трех этажей

Два новых свода правил для проектирования зданий с применением новых материалов на основе древесины этажностью более трех этажей разрабатываются организациями Минстроя России и ТК 465 "Строительство". Правила, отвечающие требованиям «зеленого строительства», позволят создать необходимые условия для расширения практики строительства в России высотных жилых и общественных зданий с применением дерева.

Требования новых сводов правил «Дома жилые многоквартирные с применением деревянных конструкций. Правила проектирования и строительства» и «Здания общественные с применением деревянных конструкций. Правила проектирования и строительства» будут распространяться на многоквартирные жилые дома и общественные здания (школы, детские сады, медицинские организации и др.), административного и офисного назначения, (кроме большепролетных зальных помещений), где основные элементы надземной части здания выполнены из древесины или материалов на ее основе.

Документом устанавливаются нормы проектирования и строительства вновь строящихся и реконструируемых зданий, а также требования к их безопасности и эксплуатационной пригодности

При разработке проектов сводов правил, которую выполняет НИЦ "Строительство", будут учтены данные научно-исследовательских испытаний, а также зарубежный опыт. Кроме того, новые своды правил будут учитывать положения разрабатываемых МЧС России методик расчета огнестойкости строительных конструкций для нормирования с учетом внутренних и внешних пожаров объектов домостроения с применением конструкций из древесины и методики оценки пожарной опасности объектов домостроения с применением конструкций из древесины.

8. Минстрой России установил перечни нормативных правовых актов, соблюдение которых, будет оцениваться при проведении проверок строительных СРО

[Приказ Минстроя России от 18.10.2017 N 1436/пр "Об утверждении перечней правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении государственного контроля за деятельностью национальных объединений саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства"](#)

В утвержденный перечень включены:

- Градостроительный кодекс РФ и Федеральный закон от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях";

- Постановление Правительства РФ от 27 сентября 2016 г. N 970 "О требованиях к кредитным организациям, в которых допускается размещать средства компенсационных фондов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства" и Постановление Правительства РФ от 26 января 2017 г. N 85 "Об утверждении Правил направления Национальным объединением саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, и саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, и Национальным объединением саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, в кредитную организацию требования о переводе на специальные банковские счета указанных национальных объединений саморегулируемых организаций средств компенсационного фонда возмещения вреда и компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств (в случае формирования такого компенсационного фонда) саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, сведения о которой исключены из государственного реестра саморегулируемых организаций, и формы такого требования";

- 2 приказа Минстроя России - от 6 апреля 2017 г. N 688/пр, от 8 сентября 2015 г. N 643/пр, а также Приказ Ростехнадзора от 25 марта 2015 г. N 114.

Напомним, что согласно Методическим рекомендациям по составлению перечня правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по

контролю в рамках отдельного вида государственного контроля (надзора) (вместе с типовой формой перечня правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю), утвержденным протоколом заседания Правительственной комиссии по проведению административной реформы от 18.08.2016 N 6, к обязательным требованиям относятся условия, ограничения, запреты, обязанности, предъявляемые к осуществлению гражданами и организациями предпринимательской и иной деятельности, совершению ими действий, результатам осуществления деятельности или совершения действий, использованию ими при осуществлении указанной деятельности, совершении действий производственных объектов, установленные в целях защиты охраняемых законом ценностей международными договорами РФ, актами органов Евразийского экономического союза, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ, а в случаях, предусмотренных законодательством РФ, также нормативными правовыми актами органов государственной власти СССР и РСФСР, нормативными правовыми актами органов исполнительной власти СССР и РСФСР и иными нормативными документами. Обязательные требования также могут содержаться в документах, не являющихся нормативными правовыми актами, если для неопределенного круга лиц обязанность соблюдать положения указанных документов предусмотрена законодательством РФ, законодательством субъекта РФ применительно к определенным видам государственного контроля (надзора).

9. Президент поручил профильным министерствам проработать вопрос плавного перехода от долевого строительства жилья к механизму проектного финансирования.

Эта тема обсуждалась на совещании главы государства с кабмином, о результатах рассказали участники совещания. Как рассказал глава Минстроя Михаил Мень, Путину доложили о решении проблемы с "недостроенным". По его словам, в регионах РФ до конца текущего года планируют ввести в эксплуатацию 140 домов-долгостроев, 187 объектов будет введено в следующем году. Всего же в стране имеется 830 "проблемных" объектов. Сроки ввода не определены на 227 из них.

Путин, выслушав доклады, поставил задачу перейти к проектному финансированию строек с участием банков. Эта система должна прийти на смену долевого строительству жилья, пояснил Мень. Такой переход, по мнению главы государства, может быть осуществлен после того, как с 1 июля будут введены в действие жесткие требования к застройщику. В кабмине будут работать над этим с Госдумой, сказал Мень. "Рано или поздно нам нужно будет переходить на более цивилизованный рынок без договоров долевого участия, но это дело перспектив, не дело завтрашнего дня", - сказал министр.

Еще один участник - глава думского комитета по природным ресурсам и собственности Николай Николаев - рассказал, что на совещании также обсуждалась идея усилить ответственность для застройщиков и бенефициаров - в том случае, если речь идет о мошеннических схемах. Парламентарий пояснил "РГ", что это в первую очередь будет имущественная ответственность. Поправки об этом поступят в ГД в ближайшее время, добавил он.

10. С 1 января 2018 года региональный государственный строительный надзор будет осуществляться с применением риск-ориентированного подхода

Постановление Правительства РФ от 25.10.2017 N 1294 "О внесении изменений в Положение об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации"

В целях применения риск-ориентированного подхода при организации регионального государственного строительного надзора строящиеся, реконструируемые объекты капитального строительства подлежат отнесению к определенным категориям риска. Присвоение категории риска осуществляется органом регионального государственного строительного надзора после поступления извещения о начале работ на таком объекте.

При отнесении строящихся, реконструируемых объектов капитального строительства к определенной категории риска используются признаки зданий и сооружений, предусмотренные Техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений, а также функциональное назначение объектов капитального строительства согласно национальным стандартам и сводам правил.

В соответствии с критерием тяжести потенциальных негативных последствий возможного несоблюдения юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями требований, установленных федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами РФ, при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства такие объекты относятся к следующим категориям риска:

высокий риск - общественные здания и сооружения, многоквартирные жилые дома, теплотрассы, тоннели, мосты и эстакады, а также объекты капитального строительства с пролетом от 20 до 100 метров;

значительный риск - производственные здания.

Остальные объекты капитального строительства подлежат отнесению к категории умеренного риска.

Периодичность проверок в период строительства зависит от присвоенной объекту категории риска и составляет:

- а) для категории высокого риска - не более 12 проверок;
- б) для категории значительного риска - не более 10 проверок;
- в) для категории умеренного риска - не более 7 проверок.

В случае выдачи разрешения на строительство 2 и более объектов капитального строительства, относящихся к разным категориям риска, категории риска определяются отдельно в отношении каждого объекта капитального строительства.

Количество проверок за период строительства, реконструкции объекта капитального строительства может быть увеличено не более чем на 2 проверки в случаях:

- а) строительства, реконструкции объекта капитального строительства в условиях стесненной городской застройки (в соответствии с проектной документацией);
- б) строительства, реконструкции объекта капитального строительства в сложных инженерно-геологических условиях (в соответствии с проектной документацией);
- в) строительства, реконструкции объекта капитального строительства, общая площадь которого превышает 20000 кв. метров.

11. На земельных участках, имеющих вид разрешенного использования "Обслуживание жилой застройки", допускается размещение объектов капитального строительства, необходимых для обслуживания жилой застройки

[Приказ Минэкономразвития России от 06.10.2017 N 547 "О внесении изменения в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. N 540"](#)

Соответствующее уточнение внесено в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. N 540, а именно в строку с кодом 2.7 "Обслуживание жилой застройки".

Устанавливается, что на земельных участках, имеющих вид разрешенного использования "Обслуживание жилой застройки" допускается размещение объектов капитального строительства, предназначенных для обеспечения коммунального, социального, бытового обслуживания жилой застройки, размещения организаций здравоохранения, дошкольного, начального и среднего общего образования, культурного развития, объектов религиозного использования, амбулаторного ветеринарного обслуживания, делового управления, рынков, магазинов, предприятий общественного питания, гостиниц и предприятий обслуживания автотранспорта, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки (в прежней редакции - если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей), а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.