

Обзор изменений законодательства и нормотворческих инициатив в строительной отрасли (в ноябре 2016 года)

1. Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости" не предусмотрены назначение здания "двухквартирный дом", "дом блокированной застройки" и назначение помещения "блок"

[<Письмо> Росреестра от 26.08.2016 N 14-07394/16 "О рассмотрении обращения"](#)

Сообщается, в частности, что для того, чтобы "разделить в натуре" многоквартирный дом на блоки жилого дома блокированной застройки, необходимо осуществить в установленном законом порядке его реконструкцию, в результате которой будет создано здание с наименованием "жилой дом блокированной застройки".

В случаях, когда здание - многоквартирный дом - изначально соответствовало характеристикам жилого дома блокированной застройки и в связи с этим его реконструкция не проводилась и не требуется, по мнению ведомства, "образование" из него здания с наименованием "жилой дом блокированной застройки" может быть осуществлено на основании технического плана здания, подготовленного на основании:

разрешения на строительство и проектной документации (при ее наличии) либо разрешения на строительство и декларации об объекте недвижимости (в случае отсутствия проектной документации) в случае, если такое здание создано после введения в действие ГрК (по общему правилу);

изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта такого объекта недвижимости в случае, если такое здание создано после введения в действие ГрК, но до 01.01.2013 и в отношении него был осуществлен государственный технический учет;

декларации об объекте недвижимости и судебного акта о признании права собственности на самовольную постройку в случае, если такое здание создано после введения в действие ГрК с нарушением порядка, установленного ГрК;

декларации об объекте недвижимости, если разрешительная и (или) проектная документация безвозвратно утеряны или отсутствуют, при условии обоснования подготовки технического плана на основании декларации об объекте недвижимости в разделе "Заключение кадастрового инженера", а также подтверждения факта утраты либо отсутствия такой документации с указанием информации о мерах, предпринятых кадастровым инженером для получения указанной документации, либо документов (в том числе архивных копий), оформленных в соответствии с действовавшими до вступления в силу ГрК требованиями и предусматривающих принятие и утверждение акта о приемке в эксплуатацию в случае, если здание создано до введения в действие ГрК.

2. В случае если к 1 ноября 2016 года компенсационный фонд возмещения вреда и компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств СРО в сфере строительства не сформированы, на

специальном банковском счете размещаются средства ранее сформированного компенсационного фонда СРО

[<Письмо> Минстроя России от 31.10.2016 N 35915-ХМ/02 <По вопросу формирования компенсационного фонда возмещения вреда и компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств саморегулируемой организации>](#)

Разъясняется, в частности, что в соответствии с положениями Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" СРО обязана в срок до 1 ноября 2016 года разместить средства своего компенсационного фонда на специальном банковском счете, открытом в кредитной организации, соответствующей требованиям, установленным Правительством РФ, и уведомить об этом уполномоченный орган государственной власти РФ и Национальное объединение СРО, членом которой является такая СРО. При этом срок формирования компенсационного фонда возмещения вреда и, в установленных законом случаях, компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств и размещения средств этих фондов на специальных банковских счетах истекает 1 июля 2017 года.

По мнению Минстроя России, в случае если до 1 ноября 2016 года СРО не приняла решение о формировании компенсационного фонда возмещения вреда и (в установленных законом случаях) компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств или не завершила процедуру их формирования, на специальном банковском счете подлежат размещению средства компенсационного фонда СРО, сформированного в соответствии с ранее действовавшим законодательством.

3. Утверждены исчерпывающие перечни процедур в сфере строительства объектов водоснабжения и водоотведения

Правительством России утверждены исчерпывающие перечни административных процедур в сфере строительства объектов водоснабжения и водоотведения. Соответствующее Постановление Правительства России было подписано опубликовано на сайте кабмина 15 ноября.

Постановлением №1138 «Об исчерпывающих перечнях процедур в сфере строительства объектов водоснабжения и водоотведения» утверждено сразу два вида перечней процедур:

- исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства линейных объектов водоснабжения и водоотведения, состоящий из 111 процедур;
- исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства объектов водоснабжения и водоотведения, за исключением линейных объектов, в который вошли 175 процедур.

Такое разделение перечней обусловлено тем, что процедуры в сфере строительства линейных объектов водоснабжения и водоотведения существенно отличаются от процедур в сфере строительства других объектов водоснабжения и водоотведения. В частности, здания насосных станций и очистных сооружений необходимо подключать ко всем видам сетей инженерно-технического

обеспечения (газ, тепло, электричество), что не требуется для линейных объектов водоснабжения и водоотведения.

Каждый перечень состоит из двух разделов. В первый входят процедуры, предусмотренные нормативными правовыми актами Российской Федерации, а во второй – процедуры, связанные с особенностями осуществления градостроительной деятельности на территориях субъектов РФ и муниципальных образований.

Исчерпывающие перечни и правила вступят в силу через 6 месяцев. Принятые решения направлены на сокращение административных барьеров в сфере строительства объектов водоснабжения и водоотведения, а также на повышение эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления.

4. Минстроем России прокомментированы внесенные в ГрК РФ поправки, касающиеся размера взносов в компенсационные фонды возмещения вреда и обеспечения договорных обязательств СРО изыскателей, проектировщиков и строителей

[<Письмо> Минстроя России от 02.11.2016 N 36341-ХМ/02 <О разъяснении изменений в Градостроительный кодекс РФ>](#)

Разъяснены отдельные положения Федерального закона от 03.07.2016 N 372-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

В частности, по мнению Министерства, уровень ответственности застройщика, планирующего в соответствии с частью 3.1 статьи 52 ГрК РФ в редакции Федерального закона N 372-ФЗ самостоятельно осуществлять строительство, реконструкцию или капитальный ремонт объекта капитального строительства, должен определяться исходя из стоимости планируемого к реализации строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, а уровень ответственности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, выполняющих функции технического заказчика, должен определяться исходя из размера обязательств по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, на подготовку проектной документации или договорам строительного подряда, планируемых к заключению такими лицами от имени застройщика.

Кроме того, отмечается, что частями 2.1 и 2.2 статьи 52 ГрК РФ в редакции Федерального закона N 372-ФЗ определен круг лиц и условия, при которых членство в саморегулируемой организации при выполнении работ по договорам строительного подряда с 1 июля 2017 года не требуется.

5. Сведения из государственного реестра СРО в сфере строительства будут предоставляться за плату в размере 300 рублей

[Приказ Минстроя России от 21.10.2016 N 734/пр "О размере платы за предоставление сведений из государственного реестра саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства,](#)

реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства"

Согласно части 9 статьи 55.18 Градостроительного кодекса РФ предоставление сведений, содержащихся в государственном реестре саморегулируемых организаций, осуществляется по запросам заинтересованных лиц в виде выписок из реестра в течение семи рабочих дней со дня регистрации запроса за плату. По запросам государственных органов и органов местного самоуправления указанные сведения предоставляются без взимания платы.

6. Минстрой проанализировал готовность региональных органов экспертизы на предоставление документации в электронном виде

Высокую степень готовности региональных органов экспертизы к переходу на электронную форму взаимодействия с заявителями демонстрируют 27 регионов России. Об этом стало известно на селекторном совещании, посвященном данному вопросу, которое прошло 21 ноября в Минстрое России под председательством замглавы ведомства Хамита Мавлярова.

Замминистра напомнил, что с 1 января все регионы должны в обязательном порядке организовать подачу проектной документации в электронном виде. «Исходя из представленных регионами информации, в целом можно отметить положительную динамику в подготовке к осуществлению госэкспертизы в электронном виде в регионах. В тоже время ряд регионов демонстрирует слабую динамику», - отметил Хамит Мавляров.

Лидером среди федеральных округов остается Уральский федеральный округ, степень готовности которого оценивается на уровне 80,6%. Готовность Центрального, Северо-Западного, Южного, Северо-Кавказского, Приволжского и Сибирского федеральных округов находится в пределах 52-68%. Наименьшую степень готовности демонстрирует Дальневосточный федеральный округ (37,0%).

Первую позицию в рейтинге занимает организация города Москвы, которая осуществляет оказание услуги по проведению госэкспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в электронном виде с 1 октября 2013 года.

Региональные органы экспертизы Московской, Ростовской, Тюменской областей и Ханты-Мансийского автономного округа также декларируют фактическую организацию процесса выдачи заключений по проведению госэкспертизы проектной документации в электронном виде и выполнение всего перечня мероприятий, направленных на подготовку к оказанию услуг госэкспертизы в электронном виде.

О выполнении всего перечня мероприятий заявляют также региональные органы экспертизы города Санкт-Петербург, Новгородской и Калининградской областей.

Высокая степень готовности к электронной форме взаимодействия с заявителями отмечена также в региональных экспертных организациях девятнадцати субъектов Российской Федерации (Воронежской, Тульской, Архангельской, Самарской, Белгородской, Оренбургской, Амурской, Челябинской и Кемеровской областей, Республик Карачаево-Черкессия, Башкортостан, Татарстан, Мордовия, Калмыкия,

Удмуртия, Алтай, Ямало-Ненецкого автономного округа, Ставропольского и Красноярского краев), где показатель готовности составляет от 75% до 91,7%.

Средний уровень готовности (показатель равен или превышает 50%, но меньше 75%) продемонстрировали 38 региональных организаций государственной экспертизы. В 19 региональных организациях госэкспертизы уровень готовности можно оценить, как низкий: в 12 из них он составляет от 33% до 41,7%, в семи – от 8,3% до 25%.

В двух организациях (Магаданской области и Еврейской автономной области) уровень готовности оценен как чрезвычайно низкий. Аутсайдером является региональная экспертная организация Забайкальского края, которой не выполнено ни одного из мероприятий, направленных на подготовку к оказанию услуг государственной экспертизы в электронном виде.

Замминистра Хамит Мавляров призвал регионы с низким уровнем готовности усилить работу в данном направлении и к 12 декабря на очередном селекторном совещании отчитаться о своей готовности. «По итогам селекторного совещания будем решать, как быть со статусом той или иной экспертизы», - подчеркнул Хамит Мавляров.

По мнению руководителя Главгосэкспертизы России Игоря Манылова, серьезных причин для неисполнения регионами организации подачи проектной документации в электронном виде нет. Сама Главгосэкспертиза России уже фактически осуществляет прием проектной документации в электронном виде.

7. О создании условий для внедрения практики проектной документации повторного использования

Постановления от 12 ноября 2016 года №1159, №1169. Установлены критерии экономической эффективности проектной документации повторного использования. Это позволит оптимизировать порядок проведения экспертизы проектной документации объекта капитального строительства, в том числе проектной документации повторного использования, создать условия для внедрения института проектной документации повторного использования, снизить стоимость изготовления проектной документации объекта капитального строительства.

Подготовлены Минстроем во исполнение поручений Президента России по итогам совещания с членами Правительства 4 февраля 2015 года (№Пр-285 от 20 февраля 2015 года, пункт б).

Федеральным законом от 3 июля 2016 года №368-ФЗ (далее – Федеральный закон №368-ФЗ) в Градостроительный кодекс внесены изменения, регламентирующие порядок многократного использования проектной документации объектов капитального строительства.

Постановлением №1159 определены критерии экономической эффективности проектной документации повторного использования:

- сметная стоимость строительства объекта капитального строительства, которая предусмотрена получившей положительное заключение государственной экспертизы проектной документацией, не должна превышать предполагаемую

(предельную) стоимость строительства, определённую с применением утверждённых Минстроем России укрупнённых нормативов цены строительства;

- у объекта капитального строительства должен быть класс энергетической эффективности не ниже класса «С», подтверждённый заключением государственной экспертизы (за исключением объектов, на которые не распространяются требования энергетической эффективности в соответствии с законодательством Российской Федерации).

Установлены переходные положения, касающиеся определения предполагаемой (предельной) стоимости строительства объектов, строительство которых планируется финансировать за счёт средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, бюджетов территориальных государственных внебюджетных фондов, местных бюджетов, средств юридических лиц, созданных субъектами Федерации и муниципальными образованиями, юридических лиц, доля субъектов Федерации, муниципальных образований в уставных (складочных) капиталах которых составляет более 50%. Определены также случаи возможного применения повышающего коэффициента к используемым укрупнённым нормативам цены строительства при наличии обоснованной необходимости превышения предполагаемой (предельной) стоимости строительства этих объектов, а также необходимость проведения аудита проектной документации.

Постановлением №1169 ряд нормативных правовых актов Правительства приводятся в соответствие с Федеральным законом №368-ФЗ.

В частности, внесены изменения в Положение об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий (утверждено постановлением Правительства от 5 марта 2007 года №145).

Внесёнными изменениями определён порядок проведения экспертизы проектной документации объекта капитального строительства, подготовленной с использованием проектной документации повторного использования.

Принятые решения позволят оптимизировать порядок проведения экспертизы проектной документации объекта капитального строительства, в том числе проектной документации повторного использования, создать условия для внедрения института проектной документации повторного использования, снизить стоимость изготовления проектной документации объекта капитального строительства.

8. Эксперты «ФЦЦС» одобрили изменения в сметных стройнормативах

Экспертный совет ФАУ «ФЦЦС» одобрил методические рекомендации по определению сметных цен на материалы, изделия, конструкции, оборудование и стоимости услуг на перевозку грузов для строительства, на эксплуатацию машин и механизмов, а также на затраты труда в строительстве. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе учреждения.

По информации пресс-службы, рекомендации одобрены с учетом замечаний представителей «Газпрома» и ГАУ «НИАЦ», принимавших участие в заседании совета.

По информации ведомства, «ФЦЦС» также одобрил сборники НЦС-07 «Железные дороги», НЦС-09 «Мосты и путепроводы» и актуализированные ГЭСН сборника 7 «Бетонные и железобетонные конструкции сборные».

«Экспертный совет рекомендовал вынести все вопросы повестки дня на рассмотрение научно-экспертного совета по ценообразованию и сметному нормированию при Минстрое России», – добавили в пресс-службе.

9. Уточнен порядок осуществления технологического подключения к сетям газораспределения

[Постановление Правительства РФ от 16.11.2016 N 1203 "О внесении изменений в Правила подключения \(технологического присоединения\) объектов капитального строительства к сетям газораспределения"](#)

Настоящим Постановлением устанавливаются, в частности, особенности подключения объектов капитального строительства, принадлежащих разным заявителям, а также объектов капитального строительства, расположенных в пределах территории некоммерческого объединения и территории, подлежащей комплексному освоению. В указанном случае запрос о предоставлении технических условий и (или) заявка о подключении (технологическом присоединении) могут быть поданы от имени нескольких заявителей одним уполномоченным ими в соответствии с законодательством РФ представителем (коллективный запрос о предоставлении технических условий и (или) коллективная заявка о подключении (технологическом присоединении)). В таком случае исполнителем выдаются одни технические условия и (или) заключается один договор о подключении между исполнителем и указанным представителем. Устанавливается, что в качестве существенного условия в договор о технологическом подключении к сетям газоснабжения включается условие о порядке проведения исполнителем мониторинга выполнения заявителем технических условий при строительстве газопроводов от газоиспользующего оборудования до точек подключения и выдачи исполнителем необходимых рекомендаций для проведения такого мониторинга.

Кроме того:

упрощаются процедуры подключения в случаях, если сеть газораспределения проходит по территории участка, на котором расположен подключаемый объект капитального строительства;

определен порядок подключения объектов капитального строительства к сети газораспределения в случаях, если земельные участки, на которых расположены эти объекты, не принадлежат владельцам этих объектов, и перечень документов, представляемых в таком случае заявителем в газораспределительную организацию;

уточнены мероприятия, проводимые в случае замены (реконструкции) газоиспользующего оборудования.

10. Минстрой России информирует о неприменении отдельных документов в сфере лицензирования строительной деятельности

<Письмо> Минстроя России от 28.10.2016 N 35704-АБ/08 <По вопросам лицензирования строительной и архитектурной деятельности>

Сообщается, что при осуществлении деятельности по выполнению инженерных изысканий, по осуществлению архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства не подлежат применению, в частности:

Письмо Минстроя России от 03.02.1992 N БФ-101/5 "О лицензировании строительной деятельности";

Письмо Госналогслужбы России от 23.07.1992 N 01-1 "О государственном лицензировании строительной деятельности на территории РСФСР";

Письмо Госстроя России N АБ-5-340, Минкультуры России N 01-144/16-14 от 17.05.1993 "О порядке выдачи лицензий на строительную деятельность, связанную с реставрационными работами" и некоторые другие информационно-методические документы.

Это связано с тем, что с 1 января 2010 года прекращено действие лицензий (в том числе лицензий, срок действия которых продлен) на осуществление видов деятельности по проектированию, строительству зданий и сооружений, инженерным изысканиям для строительства зданий и сооружений (за исключением сооружений сезонного или вспомогательного назначения).