

Обзор изменений законодательства и нормотворческих инициатив в строительной отрасли в декабре 2021 года

1. Утвержден административный регламент по предоставлению Минстроем России государственной услуги по утверждению документации, предусматривающей размещение объектов федерального значения и иных объектов капитального строительства на территориях двух и более субъектов РФ

Приказ Минстроя России от 21.10.2021 N 769/пр "Об утверждении Административного регламента Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по предоставлению государственной услуги по утверждению документации по планировке территорий, предусматривающей размещение объектов федерального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более субъектов Российской Федерации (за исключением случаев, когда полномочие на утверждение документации по планировке территории возложено на иные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации)" (Зарегистрировано в Минюсте России 29.11.2021 N 66054)

Заявителями на получение государственной услуги являются физические или юридические лица:

правообладатели существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции (за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ);

субъекты естественных монополий, организации коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ);

лицо, заинтересованное в строительстве, реконструкции объекта федерального значения или межрегионального объекта капитального строительства, а именно инициатор разработки документации по планировке территории, решение о разработке которой принято Минстроем России.

Приводится, в числе прочего, исчерпывающий перечень документов, подлежащих представлению заявителем, устанавливаются состав, последовательность и сроки выполнения административных процедур (действий), требования к порядку их выполнения, в том числе, в электронной форме.

Государственная услуга предоставляется без взимания государственной пошлины или иной платы.

2. С 1 марта 2022 г. устанавливается перечень видов существующих линейных объектов и сетей инженерно-технического обеспечения, при реконструкции или капитальном ремонте которых не применяются положения статьи 52.2 Градостроительного кодекса РФ

Постановление Правительства РФ от 30.11.2021 N 2113 "Об утверждении перечня видов существующих линейных объектов и сетей инженерно-технического обеспечения, при реконструкции или капитальном ремонте которых не применяются положения статьи 52.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации"

Реализованы положения Федерального закона от 01.07.2021 N 276-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Утвержденный перечень включает 22 позиции, в том числе: автомобильные дороги класса "автомагистраль" категории IA; линии связи I класса напряжением 360 В и выше; водопроводные сети диаметром более 300 миллиметров и др.

Постановление действует до 1 марта 2028 г.

3. В связи с удорожанием стоимости строительных ресурсов установлены особенности внесения изменений в смету контракта

Приказ Минстроя России от 07.10.2021 N 728/пр "О внесении изменений в Методику составления сметы контракта, предметом которого являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства, утвержденную Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 23 декабря 2019 г. N 841/пр" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.12.2021 N 66180)

Внесение изменений в смету контракта осуществляется в установленном порядке, если контракт заключен до 1 октября 2021 г. и обязательства по нему на дату заключения соглашения об изменении условий контракта не исполнены. Существенное возрастание стоимости строительных ресурсов, поставки подрядчика не приводит к увеличению цены контракта более чем на 30 процентов, физические объемы работ, конструктивные, организационно-технологические и другие решения не изменяются.

Обоснование существенного возрастания стоимости строительных ресурсов оформляется в письменной форме в виде предложения подрядчика с приложением информации и документов, обосновывающих такое предложение.

4. Минстрой России дополнительно информирует об индексах изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2021 года

<Письмо> Минстроя России от 02.12.2021 N 52935-ИФ/09 <Об индексах изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2021 года>

В дополнение к письмам от 22 ноября 2021 г. N 50934-ИФ/09, от 22 ноября 2021 г. N 50719-ИФ/09, от 15 ноября 2021 г. N 49637-ИФ/09, от 9 ноября 2021 г. N 48642-ИФ/09, от 6 ноября 2021 г. N 48346-ИФ/09, от 1 ноября 2021 г. N 47672-ИФ/09, от 25 октября 2021 г. N 46012-ИФ/09 сообщается о рекомендуемой величине

индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2021 года, включая строительно-монтажные и пусконаладочные работы.

Индексы разработаны в том числе с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

Индексы для отдельных субъектов РФ будут сообщены дополнительно.

5. Минстрой России дополнительно информирует об индексах изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2021 года

<Письмо> Минстроя России от 06.12.2021 N 53335-ИФ/09 "О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ"

В дополнение к письмам от 2 декабря 2021 г. N 52935-ИФ/09, от 22 ноября 2021 г. N 50934-ИФ/09, от 22 ноября 2021 г. N 50719-ИФ/09, от 15 ноября 2021 г. N 49637-ИФ/09, от 9 ноября 2021 г. N 48642-ИФ/09, от 6 ноября 2021 г. N 48346-ИФ/09, от 1 ноября 2021 г. N 47672-ИФ/09, от 25 октября 2021 г. N 46012-ИФ/09 сообщается о рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2021 года, включая строительно-монтажные и пусконаладочные работы.

Индексы разработаны в том числе с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

Индексы для отдельных субъектов РФ будут сообщены дополнительно.

6. Для застройщика закреплена возможность после ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства осуществить не только его государственный кадастровый учет, но и регистрацию прав на такой объект

Федеральный закон от 06.12.2021 N 408-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Теперь застройщик сможет на основании заявления о вводе в эксплуатацию объекта капитального строительства, направляемого в уполномоченный орган или организацию, получить весь комплекс необходимых услуг, включая внесение записи о праве на такой объект в Единый государственный реестр недвижимости.

В этом случае, в заявлении о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщику необходимо будет указать, в числе прочего, сведения об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав.

Данный порядок не применяется:

при вводе в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, строительство, реконструкция которых осуществлялись с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ,

многоквартирного дома, построенного, реконструированного жилищно-строительным кооперативом;

в случае, если на момент обращения застройщика с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию между застройщиком и иным лицом (иными лицами), не достигнуто соглашение о возникновении прав на построенные, реконструированные здание, сооружение или на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места.

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением отдельных положений, вступающих в силу с 1 сентября 2022 года.

7. Минстрой России дополнительно информирует об индексах изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2021 года

<Письмо> Минстроя России от 15.12.2021 N 55265-ИФ/09 "О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительного-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ"

В дополнение к письмам от 6 декабря 2021 г. N 53335-ИФ/09, от 2 декабря 2021 г. N 52935-ИФ/09, от 22 ноября 2021 г. N 50934-ИФ/09, от 22 ноября 2021 г. N 50719-ИФ/09, от 15 ноября 2021 г. N 49637-ИФ/09, от 9 ноября 2021 г. N 48642-ИФ/09, от 6 ноября 2021 г. N 48346-ИФ/09, от 1 ноября 2021 г. N 47672-ИФ/09, от 25 октября 2021 г. N 46012-ИФ/09 сообщается о рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2021 года, включая строительного-монтажные и пусконаладочные работы.

Индексы разработаны в том числе с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

Индексы для отдельных субъектов РФ будут сообщены дополнительно.

8. Уточнен порядок осуществления организационно-технического обеспечения и методического сопровождения работ по подготовке к утверждению проектов сводов правил в сфере строительства

Постановление Правительства РФ от 14.12.2021 N 2290 "О внесении изменения в Правила разработки, утверждения, опубликования, изменения и отмены сводов правил"

Закреплено, что указанную деятельность наряду с выработкой предложений для включения в проекты таких сводов правил может осуществлять государственное (бюджетное или автономное) учреждение, определяемое Минстроем России.

9. Актуализирован порядок размещения сведений в единой информационной системе жилищного строительства

Постановление Правительства РФ от 14.12.2021 N 2292 "О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 26 марта 2019 г. N 319"

Определено, что в указанной системе должны быть размещены все разрешения на строительство объектов капитального строительства жилого назначения, в отношении которых застройщиками не получены разрешения на ввод в эксплуатацию.

Органом регистрации прав в системе должна быть размещена информация в отношении каждого введенного в эксплуатацию или незавершенного строительством многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, строительство которых осуществляется (осуществлялось) без привлечения денежных средств участников долевого строительства.

Также закреплены перечни сведений, которые необходимо размещать в системе Минстрою России, субъектам РФ, унитарным некоммерческим организациям в организационно-правовой форме фонда, а также конкурсным управляющим в делах о банкротстве.

Настоящее постановление вступает в силу с 1 марта 2022 года.

10. Минстрой России дополнительно информирует об индексах изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2021 года

<Письмо> Минстроя России от 18.12.2021 N 55924-ИФ/09 "О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ"

В дополнение к письмам от 15 декабря 2021 г. N 55265-ВА/09, от 6 декабря 2021 г. N 53335-ИФ/09, от 2 декабря 2021 г. N 52935-ИФ/09, от 22 ноября 2021 г. N 50934-ИФ/09, от 22 ноября 2021 г. N 50719-ИФ/09, от 15 ноября 2021 г. N 49637-ИФ/09, от 9 ноября 2021 г. N 48642-ИФ/09, от 6 ноября 2021 г. N 48346-ИФ/09, от 1 ноября 2021 г. N 47672-ИФ/09, от 25 октября 2021 г. N 46012-ИФ/09 сообщается о рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2021 года, включая строительно-монтажные и пусконаладочные работы.

Индексы разработаны, в том числе, с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

Индексы для отдельных субъектов РФ будут сообщены дополнительно.

11. В ГК РФ включены главы о недвижимости и правах на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места

Федеральный закон от 21.12.2021 N 430-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации"

Законом конкретизированы положения о возникновении права собственности на здание, сооружение, объект незавершенного строительства, помещение, машино-место при их создании, а также закреплён порядок пользования собственником здания или сооружения чужим земельным участком.

Определено, что здания и сооружения создаются только в результате строительства, но также могут быть образованы в результате раздела здания, сооружения, единого недвижимого комплекса или в результате их объединения.

Кроме того, для жилых и нежилых помещений установлен единый правовой режим и определено, что помещения, предназначенные для обслуживания иных помещений в здании или сооружении, являются общим имуществом и не участвуют в обороте как самостоятельные недвижимые вещи. Исключением является случай передачи таких помещений, пригодных для самостоятельного использования, в пользование третьим лицам по решению, принятому двумя третями голосов собственников помещений, машино-мест в здании или сооружении.

Также законом уточнены положения, касающиеся общего имущества в многоквартирном доме.

Закон вступает в силу с 1 марта 2023 года, за исключением отдельного положения, которое вступает в силу со дня его официального опубликования.

12. Минстрой России дополнительно информирует об индексах изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2021 года

<Письмо> Минстроя России от 22.12.2021 N 56566-ИФ/09 "О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ"

В дополнение к письмам от 18 декабря 2021 г. N 55924-ИФ/09, от 15 декабря 2021 г. N 55265-ВА/09, от 6 декабря 2021 г. N 53335-ИФ/09, от 2 декабря 2021 г. N 52935-ИФ/09, от 22 ноября 2021 г. N 50934-ИФ/09, от 22 ноября 2021 г. N 50719-ИФ/09, от 15 ноября 2021 г. N 49637-ИФ/09, от 9 ноября 2021 г. N 48642-ИФ/09, от 6 ноября 2021 г. N 48346-ИФ/09, от 1 ноября 2021 г. N 47672-ИФ/09, от 25 октября 2021 г. N 46012-ИФ/09 сообщается о рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2021 года, включая строительно-монтажные и пусконаладочные работы.

Индексы разработаны в том числе с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

Индексы для отдельных субъектов РФ будут сообщены дополнительно.

13. С 1 сентября 2022 г. должна быть реализована возможность проведения государственной экспертизы проектной документации и

государственной экологической экспертизы проектной документации по принципу "одного окна"

Постановление Правительства РФ от 20.12.2021 N 2366 "О проведении государственной экспертизы проектной документации и государственной экологической экспертизы проектной документации по принципу "одного окна"

В ходе проведения государственной экспертизы проектной документации и государственной экологической экспертизы по принципу "одного окна":

информационный обмен между заявителем и экспертным органом в рамках государственной экспертизы проектной документации, в том числе обмен документами, осуществляется посредством информационной системы экспертного органа;

информационный обмен между заявителем и Росприроднадзором в рамках государственной экологической экспертизы, в том числе обмен документами, осуществляется посредством информационной системы Росприроднадзора.

Направление заявителю заключения государственной экспертизы проектной документации и заключения государственной экологической экспертизы по результатам их проведения по принципу "одного окна" осуществляется после включения сведений о таких заключениях в соответствующий реестр.

14. Минстрой России дополнительно информирует об индексах изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2021 года

<Письмо> Минстроя России от 24.12.2021 N 57049-ИФ/09 "О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ"

В дополнение к письмам от 22 декабря 2021 г. N 56566-ИФ/09, от 18 декабря 2021 г. N 55924-ИФ/09, от 15 декабря 2021 г. N 55265-ВА/09, от 6 декабря 2021 г. N 53335-ИФ/09, от 2 декабря 2021 г. N 52935-ИФ/09, от 22 ноября 2021 г. N 50934-ИФ/09, от 22 ноября 2021 г. N 50719-ИФ/09, от 15 ноября 2021 г. N 49637-ИФ/09, от 9 ноября 2021 г. N 48642-ИФ/09, от 6 ноября 2021 г. N 48346-ИФ/09, от 1 ноября 2021 г. N 47672-ИФ/09, от 25 октября 2021 г. N 46012-ИФ/09 сообщается о рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2021 года, включая строительно-монтажные и пусконаладочные работы.

Индексы разработаны в том числе с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

Индексы для отдельных субъектов РФ будут сообщены дополнительно.