

**Обзор
изменений законодательства и нормотворческих инициатив
в строительной отрасли в сентябре 2020 года**

- 1. В Положение о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, включен новый раздел V - "Состав проекта межевания территории, подготавливаемого в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа"**

Постановление Правительства РФ от 26.08.2020 N 1285 "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 г. N 564 и признании утратившим силу абзаца шестого подпункта "г" пункта 2 изменений, которые вносятся в постановление Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 г. N 564, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2020 г. N 586"

Новый раздел включает в себя материалы, касающиеся оформления основной части проекта межевания территории, и материалы по его обоснованию.

Предусматривается, что внесенные изменения не применяются к документации по планировке территории, решение о подготовке которой принято до вступления в силу настоящего Постановления.

- 2. Разрешения на строительство, срок действия которых истекает в период с 7 апреля 2020 года по 1 января 2021 г., считаются продленными на один год без необходимости подачи застройщиком соответствующего заявления**

<Письмо> Минстроя России от 24.08.2020 N 33225-ИФ/03 <О разрешениях на строительство, срок действия которых истекает в период с 7 апреля 2020 года по 1 января 2021 года>

Сообщается, в частности, что в соответствии с пунктом 8 Постановления Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. N 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году" (далее - Постановление N 440), особенности применения разрешительных режимов в отношении федеральных законов, указанных в пункте 2 части 1 статьи 17 Федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций", устанавливаются согласно приложениям N 3 - 17.

В приложении N 3 к Постановлению N 440 установлены особенности применения разрешительных режимов, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, в том числе, предусмотрено, что на один год продлевается срок действия разрешений на строительство, срок действия которых истекает в период с 7 апреля 2020 года по 1 января 2021 года.

Постановление N 440 не предусматривает необходимости подачи заявления о внесении изменений в разрешение на строительство с целью продления срока действия разрешения на строительство, срок действия которого истекает в период с 7 апреля 2020 года по 1 января 2021 года. Таким образом, разрешения на

строительство, срок действия которых истекает в вышеуказанный период, считаются продленными на один год без необходимости подачи застройщиком соответствующего заявления.

Минстрой России также информирует, что несмотря на отсутствие необходимости подачи застройщиком заявления о внесении изменений в разрешение на строительство с целью продления срока действия разрешения на строительство, срок действия которого истекает в период с 7 апреля 2020 года по 1 января 2021 года, органы, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, принимают указанное заявление и рассматривают в порядке, предусмотренном частью 21.14 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ). В случае принятия положительного решения по такому заявлению, органы, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, продлевают срок действия такого разрешения на срок, указанный в заявлении.

Частью 21.15 статьи 51 ГрК РФ определен исчерпывающий перечень оснований для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство.

В случае внесения изменений в разрешение на строительство исключительно в связи с продлением срока действия разрешения, для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство применяются положения, предусмотренные пунктами 7 и 8 части 21.15 статьи 51 ГрК РФ. При этом, положения пункта 8 части 21.15 статьи 51 ГрК РФ применяются с учетом особенностей, предусмотренных Постановлением N 440.

3. Минстрой России дополнительно информирует об индексах изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2020 года

<Письмо> Минстроя России от 28.08.2020 N 34144-ИФ/09 <О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2020 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ>

В дополнение к письмам от 29 июля 2020 г. N 29340-ИФ/09, от 5 августа 2020 г. N 30539-ИФ/09, от 18 августа 2020 г. N 32427-ИФ/09, от 19 августа 2020 г. N 32582-ИФ/09 сообщается о рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2020 года, в том числе строительно-монтажных и пусконаладочных работ.

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

Индексы для отдельных субъектов РФ будут сообщены дополнительно.

4. Установлены требования к организации и проведению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

Постановление Правительства РФ от 02.09.2020 N 1336 "Об утверждении требований к организации и проведению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости"

Государственный контроль (надзор) осуществляется посредством:

организации и проведения внеплановых проверок выполнения застройщиками обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве;

организации и проведения мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований;

организации и проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с застройщиками;

принятия предусмотренных законодательством РФ мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства.

Приводятся основания проведения внеплановых проверок, основания проведения мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, а также перечень мероприятий по контролю без взаимодействия с застройщиками.

5. Определены сроки, необходимые для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений (за исключением уникальных объектов капитального строительства)

Приказ Минстроя России от 15.05.2020 N 264/пр "Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности"

Установлено, что в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса РФ), применяется срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, определенный в зависимости от площади объекта капитального строительства.

Вводимый настоящим Приказом срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, не применяется при выполнении инженерных изысканий, осуществлении архитектурно-строительного проектирования и строительства уникальных объектов капитального строительства.

Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, учитывается в том числе при подготовке проектной документации, за исключением случаев подготовки проектной документации применительно к уникальным объектам капитального строительства.

Признан утратившими силу Приказ Минстроя России от 27 февраля 2015 г. N 137/пр "Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений", с внесенными в него изменениями.

В приложении приведены сроки, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений (за исключением уникальных объектов капитального строительства), в зависимости от категории объекта капитального строительства.

6. Минстрой России дополнительно информирует об индексах изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2020 года

<Письмо> Минстроя России от 07.09.2020 N 35294-ИФ/09 "О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2020 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ"

В дополнение к письмам от 29 июля 2020 г. N 29340-ИФ/09, от 5 августа 2020 г. N 30539-ИФ/09, от 18 августа 2020 г. N 32427-ИФ/09, от 19 августа 2020 г. N 32582-ИФ/09, от 28 августа 2020 г. N 34144-ИФ/09 сообщается о рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2020 года, в том числе строительно-монтажных и пусконаладочных работ.

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

Индексы для отдельных субъектов РФ будут сообщены дополнительно.

7. Актуализирован порядок выдачи Минстроем России разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства

Приказ Минстроя России от 17.06.2020 N 322/пр "Об утверждении Административного регламента Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по предоставлению государственной услуги по выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в пункте 4 части 5 и пункте 1 части 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (за исключением объектов капитального строительства, в отношении которых выдача разрешений на строительство возложена на иные федеральные органы исполнительной власти)"

Заявителями на получение государственной услуги являются физические или юридические лица, выполняющие функции застройщика.

Приводится, в числе прочего, исчерпывающий перечень документов, необходимых для предоставления государственной услуги, 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.

В приложениях приведены формы необходимых документов.

Признан утратившим силу Приказ Минстроя России от 23 мая 2016 г. N 343/пр, которым был утвержден регламент, регулирующий аналогичные правоотношения, с внесенными в него изменениями.

8. Внедрение информационной модели объекта капитального строительства позволит отслеживать состояние объекта на всех этапах - от возведения и эксплуатации до реконструкции и сноса

Постановление Правительства РФ от 15.09.2020 N 1431 "Об утверждении Правил формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства, состава сведений, документов и материалов, включаемых в информационную модель объекта капитального строительства и представляемых в форме электронных документов, и требований к форматам указанных электронных документов, а также о внесении изменения в пункт 6 Положения о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства"

Информационная модель представляет собой совокупность взаимосвязанных сведений, документов и материалов об объекте капитального строительства, представляемых в форме электронных документов на этапах выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, эксплуатации и (или) сноса объекта капитального строительства.

Формирование и ведение информационной модели объекта осуществляются в том числе застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию объекта капитального строительства, а также индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, выполняющими работы по заключенным договорам на строительство.

Сведения, документы, материалы подлежат хранению в составе информационной модели объекта капитального строительства с момента их включения и без ограничения срока.

Застройщик, технический заказчик или лицо, ответственное за эксплуатацию объекта капитального строительства, направляют информационную модель в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления муниципальных образований после утверждения проектной документации, подготовленной в форме информационной модели.

Приводится состав сведений, документов и материалов, включаемых на разных этапах в информационную модель объекта капитального строительства и представляемых в форме электронных документов, и требования к их форматам.

9. Законопроект о праве регионов утверждать адресные программы сноса и реконструкции многоквартирных домов внесен в Госдуму

Проект Федерального закона N 1023225-7 "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Законопроектом предусматриваются поправки в Жилищный кодекс РФ, связанные с правом регионов утверждать адресные программы сноса и реконструкции многоквартирных домов, выявлением и учетом мнения граждан при формировании и реализации программы по сносу и реконструкции, а также обеспечением прав собственников жилых и нежилых помещений, прав нанимателей жилых помещений и арендаторов нежилых помещений в многоквартирных домах, включенных в программу по сносу и реконструкции.

В частности, в проект программы по сносу и реконструкции может быть включен только многоквартирный дом, собственники и наниматели жилых помещений в котором большинством в две трети от общего числа жилых помещений проголосовали за включение многоквартирного дома в проект программы сноса и реконструкции.

Законопроектом также предусматривается единый механизм комплексного развития территорий с разными основаниями принятия решений для аварийного жилья, ветхого жилья и для промышленных территорий.

10. Определение видов доходов, к которым будет применяться повышенная налоговая ставка, сокращение согласительных процедур в строительстве, оптимизация формирования реестра субъектов МСП - состоялось очередное заседание Правительства РФ

"Заседание Правительства" (информация с официального сайта Правительства РФ от 23.09.2020)

Со следующего года изменяется ставка налога на доходы физических лиц с 13 до 15% для тех, кто зарабатывает свыше 5 млн рублей в год. Такой ставкой предлагается облагать не все доходы, а только ту часть, которая превышает 5 млн рублей.

Отмечается, что в случае получения доходов не из одного источника работу по получению подтверждающих документов, справок проведет налоговая служба. И по итогам года направит уведомление о необходимости уплаты такого налога.

Поскольку Президент РФ одновременно поручил определить виды доходов, к которым применяется повышенная налоговая ставка, базу для налога по 15-процентной ставке будут определять Минфин России совместно с Госдумой и регионами.

Еще одна тема заседания - обеспечение инвалидов техническими средствами реабилитации. Отмечается, что вводится возможность приобретать средства реабилитации при помощи электронных сертификатов. Люди с инвалидностью смогут самостоятельно определять, какую модель технического средства оплатить сертификатом.

Все данные о товарах и услугах, на которые можно использовать электронные сертификаты, будут собраны в специальной федеральной государственной информационной системе. Предусматривается в ближайшие два года распространить электронные сертификаты и для обеспечения льготников лекарствами и медицинскими изделиями, а детей-инвалидов - лечебным питанием.

Кроме того, в повестке заседания Правительства РФ - вопрос о сокращении сроков прохождения согласительных и иных процедур в сфере строительства.

Для этого будут внесены изменения в Градостроительный кодекс РФ и Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации". Планируется скорректировать правила землепользования и застройки, а также сроки подготовки документов по планированию территории. Предполагается, что принимаемые шаги дадут приличную экономию времени - до 50 дней в зависимости от типа здания, которое планируется построить. Одновременно будут расширяться возможности для

электронного документооборота. Будет определен перечень действий и согласований, которые станут проходить только онлайн.

Кроме того, подготовлен законопроект, который корректирует правила формирования реестра субъектов МСП, чтобы он обновлялся не раз в год, а ежемесячно. Таким образом, предприятиям не придется ждать целый год для восстановления своих прав, если они по каким-либо причинам выпали из реестра.

11. Минстроем России разъяснены изменения законодательства о госзакупках в сфере градостроительной деятельности

<Письмо> Минстроя России от 18.08.2020 N 32497-ДВ/08 <О разъяснении вопросов, связанных с актуальными изменениями законодательства о закупках товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд в сфере градостроительной деятельности>

Так, сообщается, что:

Постановлением Правительства РФ от 25.06.2020 N 921 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления закупок в сфере строительства и признании утратившим силу распоряжения Правительства Российской Федерации от 13 мая 2016 г. N 890-р" внесены изменения в области процедуры закупок строительных работ;

издан Приказ Минстроя России от 30.03.2020 N 175/пр, которым, в том числе установлен порядок определения начальной (максимальной) цены контракта, предметом которого одновременно являются подготовка проектной документации и (или) выполнение инженерных изысканий, выполнение работ по строительству, реконструкции и (или) капитальному ремонту объекта капитального строительства, включенного в перечни объектов капитального строительства, утвержденных Правительством Российской Федерации, высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, местными администрациями, цены такого контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем);

до 1 января 2024 года в случае осуществления закупки работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства путем проведения открытого конкурса в электронной форме и при включении в описание объекта закупки проектной документации такой конкурс проводится с учетом ряда особенностей.