

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

1. ФАУ "Главгосэкспертиза России" даны разъяснения по вопросам составления сметы контракта, предметом которого являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства

<Информация> ФАУ "Главгосэкспертиза России" "Таблица вопросов по разъяснению положений Постановления Правительства Российской Федерации от 09.08.2021 N 1315 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации" и Приказа Минстроя России от 21.07.2021 N 500/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"

В информации приведены ответы на вопросы, касающиеся, в частности: проведения повторной государственной экспертизы проектной документации в части проверки достоверности определения сметной стоимости, оформления выводов о достоверности или недостоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объекта капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия; применения индексов, рассчитанных по ресурсно-технологическим моделям с учетом изменений в сметные нормативы, к недействующим сметным нормативам.

2. Правительство продлевает действие инструмента поддержки строительной отрасли в связи с существенным увеличением цен на строительные ресурсы

Постановление Правительства РФ от 22.10.2021 N 1812 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации"

Теперь подрядчики по согласованию с заказчиками вправе увеличить цену госконтрактов, заключённых до 1 октября 2021 года (ранее до 1 июля).

Также расширяется перечень заказчиков, госконтракты которых могут быть пересмотрены в сторону увеличения цены.

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

Письмо Минстроя России от 06.11.2021 N 48346-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 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.

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

Письмо Минстроя России от 09.11.2021 N 48642-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 25 октября 2021 г. N 46012-ИФ/09, от 1 ноября 2021 г. N 47672-ИФ/09, от 6 ноября 2021 г. N 48346-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. Предлагается предоставить возможность изменения цены контракта на работы, связанные со строительством, заключенного на срок менее одного года, в связи с увеличением стоимости строительных ресурсов

Проект Федерального закона "О внесении изменений в пункт 8 части 1 статьи 95 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" и в статью 5 Федерального закона от 2 июля 2021 г. N 360-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (не внесен в ГД ФС РФ)

В настоящее время положениями пункта 8 части 1 статьи 95 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" предусмотрена возможность изменения цены государственного контракта, срок исполнения которого не менее одного года, предметом которого является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведению работ по сохранению объектов культурного наследия, в связи с наступлением не зависящих от сторон контракта обстоятельств, наступление которых они не могли предвидеть.

В рамках поддержки строительного бизнеса проектом исключается привязка к сроку исполнения контракта, который может быть изменен в том числе в связи с существенным увеличением цен на строительные ресурсы.

Согласно проекту его действие будет распространяться на государственные и муниципальные контракты, заключенные с 1 января 2021 года.

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

Письмо Минстроя России от 15.11.2021 N 49637-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 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.

7. Уточнены случаи, при которых федеральный государственный строительный надзор не осуществляется

Постановление Правительства РФ от 16.11.2021 N 1950 "Об определении случаев, при которых федеральный государственный строительный надзор не осуществляется при строительстве, реконструкции объектов, расположенных на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, в том числе если реконструкция такого объекта осуществляется только на территории одного субъекта Российской Федерации"

Установлено, что федеральный государственный строительный надзор не осуществляется при строительстве, реконструкции автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения, расположенных на территориях двух и более субъектов РФ, в том числе если реконструкция осуществляется только на территории одного субъекта РФ, в случае проведения государственной экспертизы проектной документации соответствующей автомобильной дороги органом исполнительной власти субъекта РФ или подведомственным ему государственным (бюджетным или автономным) учреждением и направления в соответствии с частью 5 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ извещения о начале работ по строительству, реконструкции соответствующей автомобильной дороги после дня вступления в силу настоящего Постановления.

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

Письмо Минстроя России от 22.11.2021 N 50934-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 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.

9. Внесены уточнения в Типовые условия контрактов на выполнение работ по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства

Приказ Минстроя России от 14.10.2021 N 750/пр "О внесении изменения в Типовые условия контрактов на выполнение работ по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 января 2020 г. N 9/пр" (Зарегистрировано в Минюсте России 24.11.2021 N 65964)

Установлено, что при наличии необходимых средств в связи с перераспределением объемов финансирования с последующих периодов на более ранние периоды заказчик по согласованию с подрядчиком в соответствии с дополнительным соглашением к контракту принимает досрочно исполненные подрядчиком работы и оплачивает выполненные работы в соответствии со сметой контракта. При этом смета контракта не изменяется.

Предусматривается, что положения настоящего приказа могут применяться по соглашению сторон в отношении государственных или муниципальных контрактов, предметом которых является выполнение работ по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства и которые были заключены до дня вступления в силу настоящего приказа, при условии соблюдения требований статьи 95 Федерального закона от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд".

10. В Российской Федерации установят перечень мероприятий при реализации строительных проектов

Федеральным законом от 1 июля 2021 г. № 275-ФЗ внесены изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации. В Кодекс введена новая статья 5.2 «Перечень мероприятий, осуществляемых при реализации проектов по строительству объектов капитального строительства». Этапы и мероприятия реализации проекта по строительству установлены непосредственно в Кодексе, а не в подзаконных актах, как было ранее.

Этапы реализации проекта охватывают весь строительный цикл: от оформления земельного участка до регистрации построенного объекта. Для всех видов

строительства установлено 32 процедуры. Ранее нужно было пройти около 100 процедур в зависимости от вида объекта.

«Правительством будет установлен исчерпывающий перечень документов, мероприятий, согласований, осуществляемых при реализации проектов по строительству. Ни одна из инстанций не сможет требовать большее количество документов, предусмотренного перечнем. На сегодняшний момент в проекте их содержится более 800. Дальнейшая задача - сокращение количества указанных материалов минимум на треть», - подчеркнул Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин.

Проект постановления структурирован по этапам:

- 1) приобретение прав на земельный участок;
- 2) утверждение или выдача необходимых для выполнения инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объекта капитального строительства сведений, документов, материалов;
- 3) выполнение инженерных изысканий и осуществление архитектурно-строительного проектирования;
- 4) строительство, реконструкция объекта капитального строительства, ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства;
- 5) государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на построенный, реконструированный объект капитального строительства.

Контроль за исполнением данного требования осуществляет ФАС России.

Сокращение и оптимизация излишних и устаревших требований и согласований в строительстве позволит снизить неэффективные финансовые затраты по созданию объектов капитального строительства, сократить сроки реализации объектов.

11. Минстрой России разработал законопроект по развитию индивидуального жилищного строительства

Минстрой России разработал проект федерального закона, который распространит возможность использования механизма проектного финансирования на строительство индивидуальных жилищных домов (ИЖС) и позволит сформировать сектор ипотечного кредитования в сфере ИЖС.

Застройщики смогут привлекать для финансирования проектов средства граждан. Для этого законопроектом предлагается распространить положения Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на комплексную малоэтажную застройку, строительство которой осуществляет застройщик с использованием средств граждан, предусмотрев отдельные особенности регулирования. Вместе с тем, законопроект не исключает возможность ведения индивидуального жилищного строительства без применения механизма эскроу-счетов.

Законопроектом также предусмотрены правовые нормы, устанавливающие особенности управления имуществом общего пользования в малоэтажных жилых комплексах.

«Для развития ИЖС сегодня принимается много важных решений. Например, в этом году мы впервые провели конкурс типовых проектов ИЖС, которые благодаря своей экономической обоснованности позволят создать предмет залога для банков и распространить ипотечные программы на индивидуальное жилье. Разработанный Минстроем законопроект позволит предоставить тем гражданам, которые решили переехать в частный дом, возможность участвовать в долевом строительстве и при этом обезопасить их за счет использования механизма проектного финансирования. Кроме того, законопроект сделает управление жильем более эффективным благодаря созданию правового режима имущества общего пользования», - подчеркнул Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин.

Вносимые изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации разработаны согласно дорожной карте по упрощению индивидуального жилищного строительства, утвержденной Заместителем Председателя Правительства РФ Маратом Хуснуллиным, и в рамках исполнения поручений Заместителя Председателя Правительства РФ Виктории Абрамченко.

Принятие законопроекта будет способствовать достижению национальных целей и достижению показателей национального проекта «Жилье и городская среда» по индивидуальному строительству не менее 50 млн кв. метров ежегодно к 2030 году.