

Обзор изменений законодательства и нормотворческих инициатив в строительной отрасли (в январе 2017 года)

1. Принят исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства объектов электросетевого хозяйства

Исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства объектов электросетевого хозяйства с уровнем напряжения ниже 35 кВ, разработанный Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержден Правительством России. Соответствующее [Постановление Правительства №1504](#) было подписано в конце 2016 года.

В исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства электросетевого хозяйства с уровнем напряжения ниже 35 кВ входит 84 процедуры. Перечень вступает в силу по истечении 6 месяцев со дня опубликования.

Принятый исчерпывающий перечень сократит количество согласований при реализации проектов в сфере строительства объектов электросетевого хозяйства, после чего никакие другие процедуры согласования применяться не будут.

К объектам электросетевого хозяйства относятся линии электропередачи, трансформаторные и иные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии оборудование.

Исчерпывающий перечень состоит из двух разделов. В первом указаны непосредственно процедуры в сфере строительства объектов электросетевого хозяйства с уровнем напряжения ниже 35 кВ, а во втором – процедуры, связанные с особенностями осуществления градостроительной деятельности на территориях субъектов и муниципальных образований страны.

2. Утверждена форма проектной декларации, используемой при долевом участии граждан в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости

[**Приказ Минстроя России от 20.12.2016 N 996/пр "Об утверждении формы проектной декларации"**](#)

В соответствии со статьей 19 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства, определяет объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в такой проектной декларации. Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика.

Согласно принятой форме проектная декларация состоит из 26 разделов, в частности: о фирменном наименовании застройщика; реализованных им проектах; СРО, членом которой является застройщик; о видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства объектах капитального строительства, их местоположении и основных характеристиках; о разрешении на строительство; о правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство.

Проектная декларация до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости направляется застройщиком в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи путем заполнения электронной формы проектной декларации на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", определенном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти. Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ в срок не более тридцати дней со дня получения проектной декларации выдает застройщику заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям законодательства РФ или отказ в выдаче такого заключения.

3. Минстрой России сообщает о рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на IV квартал 2016 года

[<Письмо> Минстроя России от 23.12.2016 N 43941-ХМ/09 <Об индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на IV квартал 2016 года>](#)

Указанные прогнозные индексы разработаны к сметно-нормативной базе 2001 года в соответствии с положениями Методики расчета прогнозных индексов изменения стоимости строительства, утвержденной Приказом Минрегиона России от 20 августа 2009 года N 355.

4. Обновлены условия отнесения жилых помещений к жилью экономического класса

[Приказ Минстроя России от 14.11.2016 N 800/пр "Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса"](#)

В Приказе приводится перечень жилых помещений, которые могут быть отнесены к жилью экономкласса, а также предусматривается, что проектирование и строительство жилого дома или жилого дома блокированной застройки, многоквартирного дома, в котором расположено жилое помещение экономического класса, должно быть произведено в соответствии с требованиями, установленными законодательством РФ о техническом регулировании, градостроительной деятельности, пожарной безопасности, законодательством РФ в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Признан утратившим силу Приказ Минстроя России от 5 мая 2014 года N 223/пр, которым были утверждены ранее применявшиеся условия отнесения жилых помещений к жилью экономкласса.

5. Разъяснены порядок, сроки и основания проведения плановых и внеплановых проверок СРО в области строительства

[<Письмо> Ростехнадзора от 13.12.2016 N 09-01-04/9564 "О проверках саморегулируемых организаций"](#)

Указывается, что порядок проведения проверок СРО в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, в том числе основания для проведения внеплановых проверок, установлены статьей 55.19 Градостроительного кодекса РФ. Плановая проверка производится в соответствии с планом, утвержденном органом надзора за саморегулируемыми организациями самостоятельно без согласования с органами прокуратуры.

Согласно административному регламенту, утвержденному Приказом Ростехнадзора от 25.07.2013 N 325, основанием для включения организации в план проведения проверок является истечение 1 года со дня внесения сведений о СРО в государственный реестр СРО или истечение 2 лет со дня окончания проведения последней плановой проверки. Срок проведения плановой проверки составляет 10 рабочих дней.

В случае выявления нарушений в отношении СРО может выноситься предписание об устранении выявленных нарушений, возбуждаться дело об административном правонарушении. В случае выявления нарушений СРО нормативных актов, контроль за соблюдением которых не входит в компетенцию Ростехнадзора, документы направляются в органы внутренних дел, прокуратуру или иные контрольно-надзорные органы.

Организация вправе в течение 15 дней с даты получения акта представить в Ростехнадзор в письменной форме возражения в отношении акта проверки и (или) выданного предписания об устранении выявленных нарушений. При этом СРО вправе приложить к таким возражениям документы, подтверждающие обоснованность таких возражений или их заверенные копии либо в согласованный срок передать их в Ростехнадзор.

Информация о запланированных и проведенных в 2016 году плановых и внеплановых проверках СРО, а также о привлечении должностных лиц к административной ответственности, размещена на официальном сайте Ростехнадзора в сети "Интернет".

6. Минстроем России разъясняются требования к членам СРО в части наличия специалистов по организации строительства

[<Письмо> Минстроя России от 07.12.2016 N 41596-ОГ/08 <По вопросам в сфере строительства и градостроительной деятельности>](#)

Сообщается, что у индивидуального предпринимателя и юридического лица должно быть не менее чем два специалиста по месту основной работы по организации строительства (главных инженеров проектов), трудовая функция которых включает организацию работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства и сведения о которых включены в национальный реестр специалистов, предусмотренный статьей 55.5-1 ГрК РФ.

Специалистом по организации строительства является физическое лицо, которое имеет право осуществлять по трудовому договору, заключенному с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, трудовые функции по организации выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства в должности главного инженера проекта и сведения о котором включены в национальный реестр специалистов.

Таким образом, если в должностные обязанности руководителя наряду с должностными обязанностями по осуществлению общего руководства юридическим лицом входят функции по организации выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства в должности главного инженера проекта, СРО вправе установить требование о наличии у члена СРО двух специалистов, одним из которых является руководитель юридического лица. В данном случае к нему предъявляются требования как и к специалисту.

При этом к руководителю предъявляются дополнительные квалификационные требования в части наличия высшего образования соответствующего профиля, стажа работы по специальности не менее чем 5 лет.

7. Минстроем России разъяснены некоторые вопросы, возникающие в связи с переходом строительных организаций из одной СРО в другую

[<Письмо> Минстроя России от 10.01.2017 N 144-ОС/02 <О применении положений 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, Минстроем России указано, что:

- в случае если юридическое лицо или индивидуальный предприниматель являлся членом двух СРО строителей (по месту регистрации и в месте, отличном от места регистрации) при прекращении членства в СРО по месту, отличном от места регистрации, перевод взноса из компенсационного фонда СРО, в котором было прекращено членство организации, не производится;

- после уплаты юридическим лицом и (или) индивидуальным предпринимателем взноса в компенсационный фонд (фонды) СРО согласно заявленному уровню ответственности и с учетом минимальных размеров взносов в такие фонды, установленных Градостроительным кодексом РФ, СРО вправе выдать такому члену

свидетельство о допуске к определенному виду работ, оказывающих влияние на безопасность объектов капитального строительства;

- если СРО, членство в которой было прекращено, не выполнит свои обязательства по перечислению взносов, юридические лица (индивидуальные предприниматели) обязаны внести дополнительный взнос в компенсационный фонд возмещения вреда и компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств новой СРО в соответствии с заявленным уровнем ответственности и в соответствии с уведомлением и расчетом, поступившим от СРО;

- ответственность СРО по обязательствам юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществивших переход в СРО по месту регистрации, которая возникла вследствие причинения вреда, несет СРО, в члены которой приняты такие юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, со дня поступления соответствующего взноса в компенсационный фонд возмещения вреда, в том числе в связи с причинением вреда вследствие недостатков работ, которые осуществлялись до дня поступления соответствующего взноса в компенсационный фонд возмещения вреда новой СРО.

8. Норматив стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения по РФ на I полугодие 2017 года утвержден в размере 37208 рублей

[Приказ Минстроя России от 22.12.2016 N 1003/пр "О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2017 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2017 года"](#)

Указанный норматив остался неизменным со второго полугодия 2016 года.

Кроме того, утверждены показатели средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам РФ на первый квартал 2017 года, которые подлежат применению 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. В частности, для Москвы стоимость по-прежнему составляет 90400 рублей, а для Санкт-Петербурга она увеличена по сравнению с IV кварталом 2016 года с 60049 до 60289 рублей.

9. Утвержден единый порядок применения сметных норм на строительные, специальные строительные, ремонтно-строительные, монтаж оборудования и пусконаладочные работы при определении сметной стоимости строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

[Приказ Минстроя России от 29.12.2016 N 1028/пр "Об утверждении Методики применения сметных норм"](#)

К сметным нормам относятся государственные элементные сметные нормы на строительные, специальные строительные (ГЭСН), ремонтно-строительные (ГЭСНр), монтаж оборудования (ГЭСНм) и пусконаладочные работы (ГЭСНп).

Настоящей Методикой определяются: общие требования к порядку применения сметных норм; особенности применения сметных норм на строительные и специальные строительные работы, на работы по монтажу оборудования, на ремонтно-строительные и пусконаладочные работы; особенности применения сметных норм при производстве демонтажных работ.

Положения Методики являются обязательными для использования при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, финансируемых с привлечением средств бюджетов бюджетной системы РФ, средств юридических лиц, созданных РФ, субъектами РФ, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых РФ, субъектов РФ, муниципальных образований составляет 50 процентов, а также при определении сметной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома, осуществляющего полностью или частично за счет средств регионального оператора, ТСЖ, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива либо средств собственников помещений в многоквартирном доме.

10. О внесении изменений в исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства

Постановление от 24 января 2017 года №53. Во исполнение Плана мероприятий по подготовке проектов нормативных правовых актов, необходимых для отмены избыточных или дублирующих процедур. В частности, признаны утратившими силу 14 дублирующих процедур, связанных с подключением (технологическим присоединением) объектов капитального строительства к централизованным системам водоснабжения и водоотведения. Это будет способствовать повышению эффективности работы органов исполнительной власти субъектов Федерации и органов местного самоуправления в ходе градостроительной деятельности.

13 августа 2015 года распоряжением Правительства №1554-р утверждён [План мероприятий по подготовке проектов нормативных правовых актов, необходимых для отмены избыточных и \(или\) дублирующих процедур, а также совершенствования реализации процедур, включённых в исчерпывающий перечень.](#)

Также во исполнение пункта 113 Плана действий Правительства Российской Федерации, направленных на обеспечение стабильного социально-экономического развития России в 2016 году, [постановлением Правительства от 7 ноября 2016 года №1138](#) утверждены исчерпывающие перечни процедур в сфере строительства линейных объектов водоснабжения и водоотведения.

Подписанным постановлением признаны утратившими силу 14 дублирующих процедур, связанных с подключением (технологическим присоединением)

объектов капитального строительства к централизованным системам водоснабжения и водоотведения, заключением договоров водоотведения и подписанием соответствующих актов о готовности внутривозрадных и внутриместных сетей и оборудования к подключению объектов к централизованным системам водоснабжения и водоотведения.

Также предусмотрено объединение в три процедуры шести административных процедур, связанных с проведением аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, на право заключить договор о развитии застроенной территории, по продаже земельных участков.

Принятые решения будут способствовать повышению эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов Федерации и органов местного самоуправления в ходе градостроительной деятельности.

11. Подписано постановление, вносящее изменения в порядок проведения проверки достоверности определения сметной стоимости.

Постановление Правительства РФ от 23.01.2017 N 51 "О внесении изменений в Положение о проведении проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, финансирование которых осуществляется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в уставных (складочных) капиталах которых составляет более 50 процентов"

Начало действия документа - 03.02.2017.

Представление документов на проверку и выдача заключений о достоверности определения сметной стоимости строительства проводится теперь только в электронной форме. Исключение составляют случаи, когда документы содержат сведения, доступ к которым ограничен в соответствии с законодательством Российской Федерации.