

**Обзор  
изменений законодательства и нормотворческих инициатив  
в строительной отрасли в июле 2019 года**

**1. Срок введения типового госконтракта на строительство (реконструкцию) объекта капстроительства перенесен на 1 января 2020 года**

**Приказ Минстроя России от 20.06.2019 N 346/пр "О внесении изменения в пункт 2 Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 5 июля 2018 г. N 398/пр "Об утверждении Типового государственного (муниципального) контракта на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства и информационной карты указанного типового контракта"**

Ранее предполагалось, что Приказ Минстроя России от 05.07.2018 N 398/пр "Об утверждении Типового государственного (муниципального) контракта на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства и информационной карты указанного типового контракта" вступит в силу с 1 июля 2019 года.

Приказ вступает в силу с момента его официального опубликования.

**2. На 1 января 2020 года перенесена дата вступления в силу типового госконтракта на выполнение проектных и изыскательных работ**

**Приказ Минстроя России от 20.06.2019 N 347/пр "О внесении изменения в пункт 2 Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 5 июля 2018 г. N 397/пр "Об утверждении Типового государственного (муниципального) контракта на выполнение проектных и изыскательских работ и информационной карты указанного типового контракта"**

С указанной даты вступит в силу Приказ Минстроя России от 05.07.2018 N 397/пр "Об утверждении типового государственного (муниципального) контракта на выполнение проектных и изыскательных работ и информационной карты указанного типового контракта".

Ранее предполагалось, что он вступит в силу с 1 июля 2019 года.

Приказ вступает в силу с момента его официального опубликования.

**3. Реестр проблемных жилыхстроек опубликован на сайте ДОМ.РФ**

На сайте ДОМ.РФ (ранее АИЖК) опубликован Единый реестр проблемных объектов. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе комитета Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям.

По информации пресс-службы, сейчас опубликованы данные по 2070 домам. Каждый день информация будет актуализироваться. Появятся все долгострои, где сдача в эксплуатацию просрочена на полгода.

#### **4. Минстрой разработает рекомендации для регионов по градостроительным нормам**

К 1 августа Минстрой России разработает методические рекомендации для регионов по реализации норм федерального закона в части градостроительной деятельности, ценообразования в строительстве, проведения повторной экспертизы проектов и их экспертного сопровождения. Об этом на селекторном совещании с субъектами сообщил замминистра строительства и ЖКХ РФ Дмитрий Волков.

По его словам, в настоящее время формируются подзаконные акты. Ведомство ждет предложений от регионов в части совершенствования нормативной базы.

Дмитрий Волков отметил, что речь идет, в первую очередь, о разморозке расценок, которая стала возможна после принятия закона. «То есть теперь Градостроительный кодекс позволяет выпускать новые федеральные единичные расценки и их составляющие. Это означает, что в федеральную сметно-нормативную базу теперь можно включать расценки, которые содержат в себе новые технологии», – пояснил он, уточнив, что до конца этого года в федеральном реестре сметных нормативов будет опубликовано более 38 тыс. расценок на технологии строительства.

Как отметил замглавы Минстроя, вторая важная норма закона позволяет ликвидировать один из самых болезненных на сегодня вопросов в области экспертизы и строительства, – необходимость повторной экспертизы при любых, в том числе незначительных изменениях проектной документации.

Согласно закону, не требуется проведение повторной экспертизы, если изменения, внесенные в проект, не приводят к нарушениям требований техрегламентов, санитарно-эпидемиологических требований, требований в области охраны окружающей среды, промышленной безопасности, госохраны объектов культурного наследия, к безопасному использованию атомной энергии, а также к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требований антитеррористической защищенности объекта.

Оценивать соответствие изменений, внесенных в проектную документацию и получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, всем необходимым требованиям и заданию застройщика или техзаказчика на проектирование, будут органы исполнительной власти или организации, проводившие экспертизу проектной документации.

По словам замминистра, такая мера позволит сократить на 3-6 месяцев строительство объектов, в том числе возводимых по программам национальных проектов. Кроме того, законодательно введен институт экспертного сопровождения проектов – оценка соответствия изменений, внесенных в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы, требованиям технических регламентов, заданию застройщика или технического

заказчика на проектирование, результатам инженерных изысканий по решению застройщика или технического заказчика.

Если в ходе экспертного сопровождения в проектную документацию будут внесены изменения, требующие проведения экспертизы проектной документации, то орган исполнительной власти или организация, проводившая экспертизу, по итогам внесения таких изменений выдает заключение экспертизы проектной документации. Сведения о заключении подлежат включению в Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства (ЕГРЗ). В таком случае дополнительное направление проектной документации на проведение повторной экспертизы не требуется.

Дмитрий Волков обратил внимание, что контрактная (на этапе исполнения контракта) стоимость будет определяться укрупненно, без привязки к конкретной стоимости отдельных ресурсов или специфики технологии. Это дает застройщику или техзаказчику инструменты управления этой стоимостью, не накладывая ненужных ограничений в деталях при сохранении контроля государства за фактической, контрактной себестоимостью.

Замминистра напомнил, что впервые с принятием закона в Градостроительном кодексе закреплены понятия информационного моделирования и классификатора строительной информации. Отсутствие в правовом поле этого понятия было главным барьером к переходу отрасли на информационное моделирование в проектировании и строительстве объектов, в том числе и тех, которые возводятся за бюджетные деньги.

## **5. Положение об осуществлении государственного строительного надзора в РФ приведено в соответствие с действующим законодательством**

### **Постановление Правительства РФ от 18.07.2019 N 926 "О внесении изменений в Положение об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации"**

Постановлением, в частности, устанавливается, что при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, если проектная документация на их строительство, реконструкцию не подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ, а также в отношении таких объектов капитального строительства, работы по строительству, реконструкции которых завершены (за исключением случая, если по завершении указанных работ получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию), государственный надзор осуществляется по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ (то есть только при наличии заявлений и обращений граждан, юридических лиц, сообщений в СМИ о нарушении обязательных требований и параметров строительства).

Предметом государственного строительного надзора в указанном случае является проверка наличия разрешения на строительство и соответствия

объекта капитального строительства требованиям, указанным в разрешении на строительство. В случае если для строительства или реконструкции не требовалась выдача разрешения на строительство, - проверка соответствия параметров строительства предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилам землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным Градостроительным кодексом РФ, другими федеральными законами.

При выявлении нарушений в указанных случаях орган государственного строительного надзора в срок не позднее 5 рабочих дней со дня окончания проверки направляет в орган местного самоуправления поселений, городского округа по месту нахождения такого объекта капитального строительства или в случае нахождения объекта капитального строительства на межселенной территории в орган местного самоуправления муниципального района уведомление о выявлении самовольной постройки.

#### **6. Обновлен порядок расчета застройщиками нормативов обеспеченности обязательств и целевого использования средств**

**Приказ Министра России от 15.05.2019 N 278/пр "Об утверждении порядка расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств"**

Норматив обеспеченности обязательств (Н1) рассчитывается как частное от деления суммы активов застройщика на сумму обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве.

Норматив целевого использования средств (Н2) рассчитывается как частное от деления суммы активов застройщика, не связанных со строительством на сумму размера обязательств застройщика, уменьшенных на величину обязательств по договорам участия в долевом строительстве и размеров чистых активов застройщика.

Информация, необходимая для расчета указанных нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности, формируется на основании данных его бухгалтерского учета, договоров участия в долевом строительстве.

Не подлежащим применению признается Приказ ФСФР России от 30.11.2006 N 06-137/пз-н "Об утверждении Инструкции о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика" и Приказ ФСФР России от 03.12.2009 N 09-52/пз-н "О внесении изменений в Инструкцию о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, утвержденную Приказом ФСФР России от 30.11.2006 N 06-137/пз-н".

#### **7. Установлен предельный размер цены контракта, при достижении или превышении которой существенные условия контракта на работы по строительству отдельных объектов могут быть изменены**

**Постановление Правительства РФ от 20.07.2019 N 948 "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 декабря 2013 г. N 1186"**

Предельный размер цены контракта, при которой или при превышении которой существенные условия заключенного на срок не менее 1 года контракта, предметом которого является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведению работ по сохранению объектов культурного наследия, могут быть изменены в случае возникновения независимых от сторон обстоятельств, влекущих невозможность его исполнения, в том числе необходимость внесения изменений в проектную документацию, равен 100 млн. рублей.

**8. Минстрой России дополнительно информирует о рекомендуемой величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства во II квартале 2019 года**

**Письмо Минстроя России от 26.07.2019 N 27105-ДВ/09**

Минстрой России в дополнение к письмам от 10.04.2019 N 12661-ДВ/09, от 17.05.2019 N 17798-ДВ/09, от 04.06.2019 N 20003-ДВ/09, от 05.06.2019 N 20289-ДВ/09 сообщает о рекомендуемой величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства во II квартале 2019 года, в том числе величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, пусконаладочных работ.

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