

## **Обзор изменений законодательства и нормотворческих инициатив в строительной отрасли, в марте 2019 года**

### **1. В Минстрое разработают порядок дистанционной аттестации экспертов**

В Минстрое России разработают порядок осуществления дистанционных аттестационных сессий по проверке знаний экспертов. Об этом на заседании Совета государственной экспертизы сообщил первый заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Леонид Ставицкий.

По словам Леонида Ставицкого, введение такого порядка позволит претендентам проходить аттестацию из любой точки страны. «Внедрение дистанционной проверки знаний, в первую очередь, позволит значительно сократить расходы экспертных организаций и самих претендентов на организацию аттестации», - отметил он.

Первый замминистра добавил, что на сегодняшний день таким организациям приходится тратить значительные суммы с учетом проезда в Москву, проживания и командировочных расходов. «Кроме того, при аттестации планируется использовать практические задания при проверке знаний претендентов в качестве дополнительного вопроса на устном экзамене. Кейсы предполагают анализ принятых проектных решений или результатов инженерных изысканий», - заключил он.

### **2. Ассоциация стройэкспертиз усилит взаимодействие с органами власти**

Ассоциация экспертиз строительных проектов России (АЭСП) планирует еще активнее сотрудничать с Минстроем России, Главгосэкспертизой и думским Комитетом по строительству в области нормативного регулирования экспертной деятельности. Об этом глава АЭСП, директор Мособлгосэкспертизы Игорь Горячев заявил в ходе конференции ассоциации, прошедшей в Москве.

По его словам, важным является совпадение позиций АЭСП и федеральных властей в части ограничению регуляторной активности, в частности, корректировок Градостроительного кодекса, по которому работают и экспертные организации. «Нужно разобраться с тем, что уже есть. Этот же тезис звучал и в выступлении главы Минстроя Владимира Якушева на недавнем всероссийском совещании организаций государственной экспертизы», - сказал он.

В выступлениях членов ассоциации говорилось о проблемах, с которыми сталкиваются субъектовые госэкспертизы, особенно в дотационных регионах. Ситуация сложилась таким образом, что деятельность многих из них в последние годы стала убыточной, есть регионы, где выдано всего несколько заключений госэкспертизы – в силу почти полного отсутствия там бюджетных строительных проектов. Участники конференции также выражали беспокойство по поводу недостаточного контроля за организациями негосударственной экспертизы и заключениями, которые они издадут: несмотря на создание единого реестра заключений надзор не налажен.

На конференции прошли выборы руководства АЭСП. Президентом ассоциации переизбран Игорь Горячев. Вице-президентом стал Николай Колосков, зам. директора ГАУ Санкт-Петербурга «Центр государственной экспертизы». В совет ассоциации избраны представители федеральных округов.

### **3. Проведение строительного контроля и непосредственно строительства объекта капитального строительства одним и тем же лицом противоречит положениям ГК РФ**

#### **<Письмо> Минстроя России от 20.12.2018 N 55067-ОГ/08 <По вопросам строительного контроля>**

Минстрой России сообщает, что в соответствии с ч. 2 ст. 53 Градостроительного кодекса РФ строительный контроль осуществляется лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда строительный контроль производится также застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором либо привлекаемым ими на основании договора индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом. Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее проверку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

В соответствии с ч. 1 ст. 748 ГК РФ в рамках выполнения работ по договору строительного подряда заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков, качеством материалов, правильностью использования материалов заказчика, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

В соответствии со ст. 749 ГК РФ заказчик в целях осуществления контроля и надзора за строительством и принятия от его имени решений во взаимоотношениях с подрядчиком может заключить самостоятельно без согласия подрядчика договор об оказании услуг такого рода с соответствующим инженером (инженерной организацией). В этом случае в договоре строительного подряда определяются функции такого инженера (инженерной организации), связанные с последствиями его действий для подрядчика.

В этой связи проведение строительного контроля и непосредственно строительства объекта капитального строительства одним и тем же лицом противоречит положениям ГК РФ.

### **4. Утверждена методика разработки нормативов для проектной документации**

Приказом Минстроя России (№141/пр от 01.03. 2019 г.) утверждена методика разработки нормативов на работы по подготовке проектной документации.

Она определяет основные правила расчета показателей стоимости проектных работ и коэффициентов, учитывающих различные факторы, которые влияют на трудоемкость проектирования, а также требования к составу обосновывающих материалов.

Документ учитывает возможность разработки нормативов стоимости проектных работ в текущем уровне цен, в том числе на основании трудозатрат проектировщиков.

Утверждение и применение методики позволит Минстрою России приступить к глобальной работе по пересмотру действующих справочников базовых цен на проектные работы в строительстве, учитывающих базисный уровень цен 1995 и 2001 годов. Пересмотр действующих базовых цен планируется осуществлять путем разработки соответствующих сметных нормативов.

## **5. За последнее время в законодательстве и правоприменительной практике произошли важные изменения**

В настоящее время завершается масштабная корректировка регулирования градостроительной отрасли. В 2018 году в Градостроительный кодекс РФ были внесены существенные поправки. Некоторые из них уже начали действовать, другие вступят в силу только в текущем году. Например, в середине лета станут применяться новые правила, касающиеся содержания проектной документации при строительстве зданий и сооружений. Суть их сводится к тому, что в главы проектной документации подлежит включению информация об архитектурных, функционально-технологических, конструктивных, инженерно-технических решениях и (или) мероприятиях, направленных на обеспечение различных требований, начиная от санитарно-эпидемиологических и заканчивая антитеррористической защищенностью объектов.

Есть новеллы и в законодательстве о защите прав дольщиков. Среди многочисленных поправок, затрагивающих деятельность Фонда защиты прав дольщиков, основное внимание следует обратить на то, что теперь для завершения долгостроя можно привлекать не только организацию, выбранную на конкурсной основе в соответствии с законодательством о несостоятельности (банкротстве), но и унитарную некоммерческую организацию, учредителем которой является сам Фонд (минуя конкурентные процедуры). К этой НКО переходят имущество застройщика, а также обязательства перед участниками строительства. Кроме того, расширен список целей, для достижения или содействия которым возможно использование средств Фонда, полученных за счет имущественного вноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований. Одной из таких целей является покрытие всех расходов на судебные издержки в рамках процедур банкротства.

Что касается правоприменительной практики, то здесь следует обратить внимание на правовые позиции, которые были выработаны в сфере саморегулирования в строительстве, проектировании и инженерных изысканиях. Так, определением Судебной коллегии по экономическим спорам по делу № А40213640/2016 от 18 декабря 2018 года Верховный Суд РФ пришел к выводу о том, что осуществление НОСТРОЙ выплат производится из сумм компфондов СРО, фактически зачисленных на его спецсчет. Ранее многие суды по требованиям о перечислении средств саморегулируемой организации, исключенной из государственного реестра СРО или обязанной по иным причинам зачислить на счет НОСТРОЙ средства компенсационного фонда, в случае отсутствия соответствующих средств у СРО указывали, что НОСТРОЙ является правопреемником таких СРО, поскольку он получал право требования к ним на средства компенсационного фонда. Такой

подход обуславливался в том числе политико-правовыми соображениями о том, что деньги ряда СРО вернуть уже не удастся никогда, а НОСТРОЙ является гарантированным плательщиком, у которого все равно остается некий излишек средств, которые ему перечисляют СРО, выбывшие из госреестра. Так что можно говорить о том, что Верховный суд РФ занял в этом вопросе более формальную позицию.

В другом деле постановлением от 4 декабря 2018 года Арбитражный суд Московского округа подтвердил правомерность актов нижестоящих инстанций, которые признали недействительным предписание Ростехнадзора. В нем содержалось указание на необходимость восполнения средств компенсационного фонда СРО, «зависших» на счетах в банке, в отношении которого была введена процедура банкротства. Позиция Ростехнадзора заключалась в том, что пока банк не признан банкротом, то нельзя утверждать, что деньги компенсационного фонда потеряны. В этой ситуации суд, напротив, посчитал неприемлемым слишком формальный подход к трактовке положений законодательства и принял решение, учитывая баланс прав и законных интересов всех сторон.

## **6. «Стратегия 2030»: состоялось заседание группы по стратегии развития экспертизы и ценообразования**

Сессия по разработке двух разделов Стратегии развития строительной отрасли страны на период до 2030 года прошла на площадке Главгосэкспертизы России при участии замглавы Минстроя России Дмитрия Волкова. Участники рассмотрели вопросы инновационного развития института строительной экспертизы и совершенствования ценообразования в строительстве.

Работа группы проходит в рамках разрабатываемой Минстроем России Стратегии развития строительной отрасли в соответствии с распоряжением правительства Российской Федерации от 16 августа 2018 года № 1697-р. Этот документ входит в «дорожную карту» по поддержанию конкуренции в отраслях экономики страны. Предполагается, что он задаст вектор развития всего строительного комплекса до 2030 года. Формирование Стратегии планируется завершить в сентябре 2019 года.

Для разработки Минстрой России предложил полицентричную схему, при которой каждый раздел стратегии разрабатывается проектной командой. Команды формируются на принципах открытости на базе организации, выразившей готовность к такой работе. Организует процесс НОПРИЗ, к экспертно-аналитическому сопровождению подключены Аналитический центр при Правительстве Российской Федерации при участии РАНХиГС. Материалы, подготовленные проектными группами, публикуются на сайте <http://www.стройстратегия.рф>. Проектные команды «Инновационное развитие строительной экспертизы» и «Совершенствование ценообразования в строительстве» организованы на базе ФАУ «Главгосэкспертиза России». Здесь необходимо учитывать, что экспертиза не должна рассматриваться в отрыве, она должна гармонично вписаться в общую отраслевую стратегию. «При этом мнение и опыт извне могут кардинально изменить представление о дальнейшей судьбе и перспективах развития института строительной экспертизы. Тем важнее начатая сегодня работа. Мы открыты к обсуждению», - сообщил начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов.

«Есть мнение в профессиональном сообществе, что экспертиза проектной документации и материалов инженерных изысканий стала барьером для инвестиционной деятельности, что она перестала способствовать наращиванию компетенций по нашим ключевым направлениям, строительству и проектированию. Каждый добросовестный инвестор все же понимает полезность института. Мы должны не разрушать, а искать оптимальный для строительного комплекса баланс между компетенциями и ролями проектировщика, эксперта, заказчика и подрядчика, с учетом современных технологических возможностей, ведь от этого, в конечном итоге, зависит безопасность жизни и здоровье людей», - отметил замминистра Дмитрий Волков.

На стратегической сессии в качестве проблемы, требующей особого внимания, отмечена практика правоприменения. Это когда при реализации строительного контракта и расчетов между заказчиком и подрядчиком используются проектные локальные сметы и даже прогнозные индексы пересчета сметной стоимости. Это приводит к необоснованному требованию не предусмотренной проектной документацией конкретной технологии (например, земляные работы экскаватором с определенной емкостью ковша) или требованию «отчитаться» о точном соответствии стоимости ресурса как произведению базовой цены на прогнозный укрупненный индекс, что фактически в большинстве случаев невозможно и методологически неправильно. Несмотря на то, что вопрос полностью отрегулирован ст. 110.2 44-ФЗ и 398-м Приказом Минстроя России, (документы предписывают при формировании условий контракта и приемке работ использовать укрупненные этапы и комплексы работ, стоимость которых рассчитана на основе сметной документации с учетом условий контракта и тендерного снижения), участникам стратегической сессии предложено сформулировать дополнительные предложения, исключающие неоднозначность толкования действующего нормативно-правового регулирования.

В работе стратегической сессии также приняли участие директор ФАУ «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве» Андрей Басов, директор ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза» Игорь Горячев, начальник Департамента экспертно-аналитических работ Аналитического центра при Правительстве Российской Федерации Диана Каплинская, первый заместитель начальника Департамента капитального строительства ОАО «РЖД» Наталья Антипина и другие представители профессионального сообщества.

Разработчики Стратегии будут указаны в составе авторских коллективов соответствующих разделов документа.

## **7. Расширен состав сведений, включаемых в единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства**

**Постановление Правительства РФ от 21.03.2019 N 296 "О внесении изменений в Правила формирования единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства"**

В частности, в подраздел реестра, касающийся заключения экспертизы, будут включаться:

кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект капитального строительства или планируется расположение такого объекта (при наличии), номер и дата выдачи градостроительного плана земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта номер и дата документа, которым утверждена документация по планировке территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории);

дата включения в реестр сведений о заключении экспертизы.

Уточнено, что в подраздел, касающийся сведений, содержащихся в документах, представленных для проведения экспертизы проектной документации, включаются сведения о сметной стоимости строительства объекта капитального строительства (на дату начала проведения экспертизы и на дату утверждения заключения экспертизы) и сведения о проверке достоверности ее определения (в случае, если сметная стоимость строительства в соответствии с законодательством подлежит такой проверке).

#### **8. Определен порядок размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства**

**Постановление Правительства РФ от 26.03.2019 N 319 "О единой информационной системе жилищного строительства" (вместе с "Требованиями к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения пользования единой информационной системой жилищного строительства", "Правилами размещения информации субъектами информации, обязательное размещение которой предусмотрено законодательством Российской Федерации, в единой информационной системе жилищного строительства", "Правилами взаимодействия Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальных органов, контролирующих органов, публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", уполномоченных банков и застройщиков при использовании ими информационных ресурсов единой информационной системы жилищного строительства, в том числе личных кабинетов", "Правилами хранения и обработки информации, содержащейся в единой информационной системе жилищного строительства", "Правилами взаимодействия единой информационной системы жилищного строительства с инфраструктурой, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме, и взаимодействия иных информационных систем с единой информационной системой жилищного строительства, а также единые форматы для информационного взаимодействия иных информационных систем с единой информационной системой жилищного строительства")**

Утверждены:

требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения пользования ЕИСЖС;

правила взаимодействия Минстроя России, Росреестра, контролирующих органов, Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства, уполномоченных банков и застройщиков при использовании ими информационных ресурсов ЕИСЖС, в том числе личных кабинетов;

правила хранения и обработки информации, содержащейся в ЕИСЖС;

правила взаимодействия ЕИСЖС с инфраструктурой, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме, и взаимодействия иных информационных систем с ЕИСЖС, а также единые форматы для информационного взаимодействия иных информационных систем с ЕИСЖС.

Установлены в том числе способы размещения информации в ЕИСЖС застройщиками, контролирующими органами, Минстроем России, органами государственной власти субъектов РФ, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, Фондом защиты прав граждан - участников долевого строительства и лицами, которые в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами обязаны размещать информацию в ЕИСЖС, и перечень информации.

Постановление вступает в силу по истечении 2 месяцев со дня его официального опубликования.