

**Обзор
изменений законодательства и нормотворческих инициатив
в строительной отрасли, в октябре 2018 года**

1. Минстроем России установлены показатели средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам РФ на IV квартал 2018 года

Приказ Минстроя России от 12.09.2018 N 572/пр "О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на IV квартал 2018 года"

Данные показатели подлежат применению федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов РФ для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные выплаты предоставляются на приобретение (строительство) жилых помещений за счет средств федерального бюджета.

Так, в частности, показатель по г. Москве и по г. Санкт-Петербургу в сравнении с III кварталом 2018 года остался без изменений (91670 и 71053 рублей соответственно), а например по Ставропольскому краю вырос с 29239 до 30526 рублей.

2. Установлены формы документов, применяемых при подтверждении соответствия индивидуального жилого или садового дома определенным требованиям

Приказ Минстроя России от 19.09.2018 N 591/пр "Об утверждении форм уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома"

Речь идет о формах следующих документов:

- уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;
- уведомление об изменении параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;
- уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

Данные уведомления подлежат направлению застройщиком в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления в соответствии с их компетенцией.

Также утверждены формы уведомлений уполномоченного органа о соответствии либо несоответствии параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости/недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, а также уведомлений о

соответствии или несоответствии построенных или реконструированных объектов индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

3. Минстрой России информирует о рекомендуемой величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2018 года

<Письмо> Минстроя России от 01.10.2018 N 40178-ЛС/09 <Об индексах изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2018 года>

Речь идет о рекомендуемой величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства, в том числе величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, прогнозных индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ, прогнозных индексов изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости оборудования.

Указанные прогнозные индексы разработаны с использованием данных по ценообразованию в строительстве за II квартал 2018 года с учетом прогнозного показателя инфляции.

4. Утверждены правила производства и приемки фундаментов высотных зданий и сооружений

Утвержден свод правил «Конструкции фундаментов высотных зданий и сооружений. Правила производства работ», положения которого распространяются на производство и приемку фундаментов высотных зданий и сооружений, а также на устройство оснований при строительстве новых высотных объектов. Применение документа будет способствовать повышению надежности конструкций фундаментов высотных зданий, улучшению их эксплуатационных качеств.

Актуальность разработки документа обусловлена возросшим объемом строительства уникальных высотных зданий на фундаментах, передающих на грунт большую нагрузку (фундаментальных плит высотой до 3 метров и более, буронабивных свай диаметром 1.5 метров и более, глубиной более 30 метров, плитно-свайных фундаментов и т.п.). Существующие в настоящее время нормативные документы не отражают в полной мере специфику выполнения и требуемые объемы контроля качества устройства фундаментов и высотных зданий.

В новом своде правил установлены требования к используемым материалам, к подготовке грунта основания под фундаментную плиту или ростверк, а также к производству работ по устройству фундаментной плиты, буронабивных свай и барретт.

Кроме того, документ содержит требования к контролю качества выполнения работ и готовой продукции, а также к мониторингу и надзору при выполнении работ.

Свод правил разработан коллективами Научно-исследовательского, проектно-изыскательского и конструкторско-технологического института оснований и

подземных сооружений (НИИОСП) имени Н.М. Герсеванова и Научно-исследовательского, проектно-конструкторского и технологического института бетона и железобетона (НИИЖБ) имени А. А. Гвоздева.

Документ прошел экспертизу Технического комитета по стандартизации ТК 465 «Строительство». После регистрации в Росстандарте документ будет размещен на сайте Минстроя России.

5. Наш.дом.рф стал сайтом единой системы жилищного строительства

Вступило в силу постановление правительства об адресе сайта единой информационной системы жилищного строительства - им был назначен "[наш.дом.рф](http://nashdom.rf)". Портал будет обладать самой полной информацией о новостройках и ипотеке.

Согласно закону о новой схеме долевого строительства № 175-ФЗ от 1 июля 2018 года, в этой системе органы власти должны размещать информацию о жилищном строительстве, ипотечном кредитовании, застройщиках, объектах недвижимости, земельных участках под строительство и результатах проверок.

Оператором портала является Дом.рф (ранее - Агентство по ипотечному жилищному кредитованию).

6. Минстроем России предложены текстовая и графическая части проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства

Проект Постановления Правительства РФ "Об утверждении требований к составу и содержанию проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства"

Согласно проекту текстовая часть содержит, в числе прочего:

документ, являющийся основанием для разработки проекта организации работ по сносу объектов капитального строительства (решения собственника объекта капитального строительства или застройщика, решения суда или органа местного самоуправления);

вид объекта капитального строительства, подлежащего сносу, с указанием основных параметров, конструктивных и инженерно-технических характеристик;

проектная документация объекта капитального строительства, подлежащего сносу (при наличии);

заключение государственной или негосударственной экспертизы проектной документации объекта капитального строительства, подлежащего сносу (при наличии);

результаты и материалы обследования объекта капитального строительства, подлежащего сносу;

материалы инженерных изысканий;

перечень демонтируемого технологического оборудования производственного здания, габаритные размеры и массы, условия демонтажа и транспортирования (при наличии такого оборудования);

условия отключения объекта капитального строительства от сетей инженерно-технического обеспечения;

описание и обоснование принятого метода сноса объекта капитального строительства;

расчет продолжительности сноса объекта капитального строительства в зависимости от технологии сноса;

оценку вероятности повреждения при сносе объекта капитального строительства действующих сетей инженерно-технического обеспечения;

описание и обоснование решений по безопасным методам ведения работ по сносу объекта капитального строительства, включая устройство временных ограждений, подъездных путей;

перечень мероприятий, направленных на предупреждение причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде;

описание решений по вывозу и утилизации строительного мусора;

сведения об остающихся после сноса объекта капитального строительства в земле и в водных объектах коммуникациях, конструкциях и сооружениях;

сведения о наличии согласования с соответствующими государственными органами, в том числе органами государственного надзора, технических решений по сносу объекта капитального строительства путем взрыва, сжигания или иным потенциально опасным методом, перечень дополнительных мер по безопасности при использовании потенциально опасных методов сноса;

обоснование потребности образования земельного участка на период сноса объекта капитального строительства (при необходимости).

Графическая часть проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства содержит:

план земельного участка, в границах которого расположен объект капитального строительства, подлежащий сносу, и прилегающих территорий с указанием места размещения сносимого объекта капитального строительства, надземных и подземных инженерных сетей (коммуникаций), зон развала и опасных зон в период сноса объекта капитального строительства с указанием мест складирования разбираемых и сносимых материалов, конструкций, изделий и оборудования;

чертежи защитных устройств сетей инженерно-технического обеспечения;

технологические карты-схемы последовательности сноса и разборки строительных конструкций и оборудования;

карты-схемы размещения площадок для стоянки строительных машин, мест размещения подкрановых путей (при необходимости).

Предусматривается, что предложенный проект требований к составу и содержанию проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства не распространяется на случаи, предусмотренные частями 3 и 8

статьи 55.30 Градостроительного кодекса РФ (например, при строительстве, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительстве, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, строительстве, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства и прочее).

7. Минстроем России предложен риск-ориентированный подход к деятельности юридических лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства

Проект Постановления Правительства РФ "О государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости"

Проектом устанавливаются, в частности:

- мероприятия, осуществляемые в рамках государственного контроля (надзора);
- требования к проведению мероприятий по контролю;
- критерии отнесения деятельности юридических лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, к отдельным категориям риска;
- порядок обжалования действий (бездействия) и решений, принимаемых при проведении проверочных мероприятий.

Отнесение деятельности юридических лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, к категориям риска (низкий, средний, значительный) осуществляется решением руководителя уполномоченного органа исполнительной власти субъекта РФ, на территории которого осуществляется строительство (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Проведение плановых проверок в отношении юридических лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, в зависимости от присвоенной их деятельности в области долевого строительства категории риска осуществляется со следующей периодичностью:

- для категории значительного риска - один раз в год;
- для категории среднего риска - не чаще, чем 1 раз в 2 года;
- для категории низкого риска - плановые проверки не проводятся.

Предусматривается, что контролирующие органы ведут перечни юридических лиц, деятельности которых присвоены категории риска.

Включение в перечни юридических лиц осуществляется на основании решения руководителя контролирующего органа об отнесении деятельности, осуществляемой юридическими лицами, к соответствующим категориям риска в течение 3 рабочих дней со дня принятия указанного решения.

Перечни юридических лиц содержат следующую информацию:

- полное наименование юридического лица, которому присвоена категория риска;
- основной государственный регистрационный номер;

- индивидуальный номер налогоплательщика;
- место нахождения юридического лица;
- указание на категорию риска, реквизиты решения об отнесении деятельности юридического лица к категории риска, а также сведения, на основании которых было принято указанное решение.

По запросу юридического лица контролирующий орган представляет информацию о присвоенной деятельности этого юридического лица категории риска, а также сведения, использованные при отнесении его деятельности к определенной категории риска.

8. Минстрой России разъяснил, как рассчитать стоимость капитального ремонта многоквартирного дома

Приказ Минстроя России от 25.09.2018 N 618/пр "Об утверждении методических рекомендаций по определению оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома"

Методические рекомендации разработаны в целях методического обеспечения деятельности органов государственной власти субъектов РФ по определению оценочной стоимости капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома при формировании фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах (далее - оценочная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома).

Оценочную стоимость капитального ремонта многоквартирного дома рекомендуется определять с учетом:

суммарной стоимости всех работ и (или) услуг по капитальному ремонту соответствующего многоквартирного дома, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, разрабатываемую и утверждаемую в соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса РФ;

стоимости разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности) и стоимости услуг по строительному контролю;

необходимости выполнения в течение срока действия региональной программы капитального ремонта работ и (или) услуг по капитальному ремонту отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем данного типа многоквартирного дома исходя из нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков).

Стоимость каждой услуги и (или) работы по капитальному ремонту многоквартирного дома рекомендуется определить исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах, утвержденной нормативным правовым актом субъекта РФ в соответствии со статьей 190 Жилищного кодекса РФ.

9. Минстрой России дополнительно информирует о рекомендуемой величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2018 года

<Письмо> Минстроя России от 10.10.2018 N 41345-ЛС/09 <О рекомендуемой величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2018 года, в том числе величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, прогнозных индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ>

Минстрой России в дополнение к письмам от 20 августа 2018 г. N 35416-ЮГ/09, от 29 августа 2018 г. N 36219-ЮГ/09 и от 1 октября 2018 г. N 40178-ЛС/09 сообщает о рекомендуемой величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2018 года, в том числе величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, прогнозных индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ.

Указанные прогнозные индексы разработаны, в частности, с использованием данных по ценообразованию в строительстве за II квартал 2018 года с учетом прогнозного показателя инфляции.

10. Минстрой России информирует о рекомендуемой величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2018 года, включая строительно-монтажные и пусконаладочные работы

<Письмо> Минстроя России от 10.10.2018 N 41343-ЛС/09 <О рекомендуемой величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2018 года, в том числе величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, прогнозных индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ>

Указанные прогнозные индексы разработаны с использованием данных по ценообразованию в строительстве за III квартал 2018 года с учетом прогнозного показателя инфляции.

Сообщается, что прогнозные индексы изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также изменения сметной стоимости оборудования будут сообщены дополнительно.

11. Утвержден типовой госконтракт на выполнение работ по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства

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"

Контракт включает в себя, в частности, следующие разделы:

проектная документация, срок строительства (реконструкции) объекта, график исполнения контракта;

взаимодействие сторон;

привлечение подрядчиком третьих лиц для выполнения работ (оказания услуг);

обеспечение строительства (реконструкции) объекта материалами и оборудованием;

приемка выполненных работ, приемка объекта;

гарантии качества;

обеспечение исполнения контракта;

права на результаты интеллектуальной деятельности;

уступка требований по контракту;

прочие условия.

В качестве приложений к контракту сторонами утверждается: проектная документация на объект капитального строительства; график выполнения строительно-монтажных работ; график оплаты выполненных работ; форма акта сдачи-приемки выполненных работ; форма акта сдачи-приемки законченного строительством (реконструкцией) объекта; перечень видов работ, которые подрядчик обязан выполнить самостоятельно без привлечения других лиц к исполнению своих обязательств по контракту, и объем таких работ.

Приказ вступает в силу с 1 июля 2019 года.

12. Утверждена типовая форма госконтракта на выполнение проектных и изыскательских работ

Приказ Министра России от 05.07.2018 N 397/пр "Об утверждении Типового государственного (муниципального) контракта на выполнение проектных и изыскательских работ и информационной карты указанного типового контракта"

Государственный (муниципальный) контракт на выполнение проектных и изыскательских работ включает в себя, в числе прочего, следующие разделы:

задание на проектирование, задание на выполнение инженерных изысканий, срок выполнения инженерных изысканий, подготовки проектной документации, график исполнения контракта;

взаимодействие сторон;

привлечение подрядчиком третьих лиц для выполнения работ (оказания услуг);

приемка выполненных работ (результатов работ);

гарантии качества;

ответственность сторон;

обеспечение исполнения контракта;

права на результаты интеллектуальной деятельности;

порядок разрешения споров;

уступка требований по контракту;

прочие условия.

В качестве приложений к государственному (муниципальному) контракту утверждаются: задание на проектирование объекта капитального строительства; задание на выполнение инженерных изысканий в целях проектирования объекта капитального строительства; график выполнения работ; график оплаты выполненных работ; форма акта передачи проектной документации и результатов инженерных изысканий; форма акта передачи проектной документации (результатов инженерных изысканий); акт приемки-передачи выполненных работ (результатов работ).

Приказ вступает в силу с 1 июля 2019 года.

13. Уточнен перечень направлений деятельности экспертов, по которым претенденты имеют намерение получить право подготовки заключений экспертизы проектной документации или результатов инженерных изысканий

Приказ Минстроя России от 17.09.2018 N 581/пр "О внесении изменений в некоторые приказы Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по вопросам деятельности экспертов по подготовке заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий"

В указанный перечень, утвержденный Приказом Минстроя России от 29.06.2017 N 941/пр, включена экспертиза проектной документации в части проверки достоверности сметной стоимости.

Кроме того, уточняется, что заключение о проверке сметной стоимости должно подписываться лицами, аттестованными на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий по соответствующему направлению деятельности эксперта, указанному в квалификационном аттестате, с указанием их должности, и участвовавшими в проведении проверки сметной стоимости.

14. Разрешение на строительство (реконструкцию) линейного объекта, расположенного на территории двух субъектов РФ, независимо от местоположения части (этапа) такого объекта, подлежащего строительству (реконструкции), выдается Минстроем России

<Письмо> Минстроя России от 03.10.2018 N 40531-ЛС/03 <Об органе, уполномоченном на выдачу разрешения на строительство линейного объекта>

Отмечается, что в соответствии с Градостроительным кодексом РФ (далее - Кодекс) разрешение на строительство, как правило, выдается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в случае, если строительство и (или) реконструкцию объекта капитального строительства планируется осуществлять на территориях двух и более субъектов РФ (включая

осуществляемую на территории одного субъекта РФ реконструкцию объектов, расположенных на территориях двух и более субъектов РФ), в том числе линейного объекта - на территории закрытого административно-территориального образования, границы которого не совпадают с границами субъектов РФ.

Под реконструкцией линейных объектов в Кодексе понимается изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других), или при котором требуется изменение границ полос отвода, и (или) охранных зон таких объектов.

Линейный объект является объектом недвижимого имущества, его реконструкция в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" влечет необходимость внесения изменений в ЕГРН об изменении объекта недвижимости (что потребует, также, проведения кадастровых работ в отношении всего реконструируемого линейного объекта в случае изменения основных характеристик объекта).

В соответствии с Положением о Минстрое России, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 18.11.2013 N 1038, выдачу разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства (за исключением объектов капитального строительства, в отношении которых выдача разрешений на строительство возложена на иные федеральные органы исполнительной власти) осуществляет Минстрой России.

Таким образом, в случае строительства и (или) реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территории двух субъектов РФ (независимо от местоположения части (этапа) такого объекта, подлежащего реконструкции, например, только на территории одного муниципального образования субъекта Российской Федерации), органом исполнительной власти, уполномоченным на выдачу разрешения на строительство, является Минстрой России.

Несоблюдение указанного правила является основанием для привлечения к административной ответственности, а также отказе в регистрации прав на построенный или реконструированный объект органами Росреестра.

15. Разъяснено, в каких случаях требуется проведение государственной экспертизы проектной документации объектов, расположенных на земельных участках в границах зон с особыми условиями использования

<Письмо> Минстроя России от 28.09.2018 N 40040-ТБ/02 <О рассмотрении обращения>

В соответствии с Земельным кодексом РФ в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые

несовместимы с целями установления таких зон. При определении перечня ограничений использования земельных участков устанавливается исчерпывающий перечень видов зданий, сооружений, их разрешенного использования (назначения) и (или) требования к параметрам зданий, сооружений, размещение которых допускается или запрещается в границах указанной зоны.

Таким образом, государственная экспертиза проектной документации объектов, строительство, реконструкция которых планируются в границах зоны с особыми условиями использования территорий, проводится только в случае, если режим этой зоны предусматривает ограничение размещения в отношении такого вида зданий, сооружений и (или) их характеристик.

В иных случаях застройщик или технический заказчик вправе по своему выбору направить проектную документацию, а также инженерные изыскания на государственную или негосударственную экспертизу.

Вместе с тем, согласно ГК РФ, акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Распространение действия Федерального закона от 03.08.2018 N 342-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 342-ФЗ) на отношения, возникшие до его введения, не предусмотрено.

При этом, согласно ГрК РФ, срок проведения государственной экспертизы определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать сорок два рабочих дня. Указанный срок может быть продлен по заявлению застройщика или технического заказчика не более чем на двадцать рабочих дней.

С учетом изложенного, проведение государственной экспертизы проектной документации объектов, строительство, реконструкция которых планируются в границах зоны с особыми условиями использования территорий, не требуется в случае, если до дня вступления в силу Федерального закона N 342-ФЗ проектная документация и результаты инженерных изысканий направлены застройщиком или техническим заказчиком на негосударственную экспертизу и в отношении такой документации выдано положительное заключение негосударственной экспертизы с соблюдением требований Постановления Правительства РФ от 31.03.2012 N 272 "Об утверждении Положения об организации и проведении негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий", после вступления в силу Федерального закона N 342-ФЗ.

16. Минстрой России совершенствует систему ценообразования в строительстве

Минстрой России по поручению главы государства продолжает работу над совершенствованием системы ценообразования в строительстве с целью создания единой государственной сметно-нормативной базы и организации государственного мониторинга цен строительных ресурсов, в том числе при продаже их производителями. Совместно с экспертным сообществом обсуждается возможность расширения подходов, которые позволят упростить применение в отрасли ресурсной модели определения сметной стоимости строительства.

Для того чтобы участники рынка могли применять современные методы ценообразования, необходимо решить ряд дополнительных задач.

В частности, планируется увеличить количество каналов сбора данных о ценах строительных ресурсов в федеральную государственную систему ценообразования (ФГИС ЦС) от лиц, обладающих достоверной информацией. Так, с Минпромторгом России планируется взаимодействие по сбору данных в части перечня производителей и импортеров, а также объемов производства и импорта строительных материалов. Дополнительно прорабатывается вопрос формирования ФГИС ЦС как открытого платформенного решения, которое предложит рынку необходимую ему аналитику и сервисы, например, возможность расчета стоимости мульти модальных перевозок. Началось тестирование информационного взаимодействия со сметными программами, используемыми рынком.

При этом, до законодательно установленного срока перехода на ресурсную модель ценообразования планируется сохранить и существующий порядок определения сметной стоимости строительства: базисно-индексным, ресурсно-индексным и ресурсным методами. Для этого прорабатывается вопрос снятия запрета на изменение действующих нормативов базисно-индексного метода, установленный Градостроительным кодексом РФ с 30 сентября прошлого года.

В части актуализации государственной сметно-нормативной базы, помимо проводимой работы, по мнению Минстроя России, особое внимание необходимо уделить синхронизации федеральных сметных нормативов с действующими региональными и отраслевыми. Для этого важно оптимизировать порядки актуализации сметных нормативов.

Напомним, что за последние годы ведомством актуализировано более 47 тысяч норм, разработано и утверждено 650 – новых, учитывающих применение современных технологий, материалов и оборудования.

Работу, главная цель которой обеспечить экономически обоснованную сметную стоимость строительства, планируется проводить в тесном взаимодействии с экспертным сообществом. В настоящее время по поручению Правительства РФ Минстрой актуализирует среднесрочный план мероприятий по совершенствованию системы ценообразования. Он будет представлен на обсуждение профессиональному сообществу в ближайшее время.

17. В реестр проектов повторного применения включено 125 новых объектов

В реестр экономически эффективной проектной документации повторного использования за два месяца включено 125 новых объектов капитального строительства. Всего в реестре в настоящее время 677 проектов. Они отвечают критериям экономической эффективности и рекомендованы для тиражирования по всей стране.

Всего на сегодняшний день в реестр включены - 237 проектов детских садов, 225 проектов школ, 55 проектов спортивных зданий и сооружений, 40 объектов здравоохранения, 19 коммунального и 18 социального обслуживания, 68 жилых домов, 6 административных зданий, 9 линейных объектов.

Напомним, использование экономически эффективной проектной документации повторного применения при строительстве объектов за счет бюджета закреплено законодательно. Эта мера направлена на повышение эффективности расходования бюджетных средств при проектировании, а также дает возможность повторения апробированных и успешно зарекомендовавших себя технических и технологических решений.

Работа по отбору для повторного использования экономически эффективных проектов школ и детских садов, которые строятся с привлечением бюджетных средств, ведется с 2011 года. В конце 2016 года по решению Правительства началось формирование реестра экономически эффективной проектной документации повторного использования.

Для признания проектной документации экономически эффективной повторного использования, она должна соответствовать утвержденным критериям: сметная стоимость строительства объекта капитального строительства не должна превышать предполагаемую (предельную) стоимость строительства, определенную с применением утвержденных Минстроем России укрупненных нормативов цены строительства (НЦС). В случае отсутствия НЦС – сметную стоимость объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется строительство объекта. А также объект должен иметь класс энергетической эффективности не ниже класса «С».

Если документация соответствует этим критериям, то получает положительное заключение госэкспертизы. В этом случае, она может быть признана Минстроем России экономически эффективной повторного использования.

18. Госдума рассмотрит в конце октября поправки в закон о долевом строительстве

Пакет поправок в закон о долевом строительстве будет внесен в Госдуму РФ до конца октября 2018 года. Об этом журналистам сообщил замминистра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Никита Сташин во время конференции РБК «Проектное финансирование: как работать в новых условиях?».

Предлагаемые Минстроем поправки направлены на урегулирование спорных моментов взаимодействия между банками и застройщиками в части выполнения новых правил долевого строительства. По словам замминистра, в поправки войдут разъяснения, которые ранее ведомство и ЦБ РФ выпускали в формате ведомственных актов.

«К сожалению, не все банки относятся к разъяснениям, как к нормативно-правовым актам. Они нужны, чтобы застройщикам было проще получить банковское сопровождение. Это все технические вещи, но они очень сильно влияют на строительный процесс», - отметил Никита Сташин.

В частности, в законопроекте пропишут сроки открытия счета эскроу, обязанность банка выдавать застройщику проектное финансирование, если он уже начал собирать деньги дольщиков на счета эскроу, открытые в данном банке, механизм снижения ставок по проектным кредитам, если застройщик сумел максимально быстро продать квартиры участникам долевого строительства.

Кроме того, ведомством предлагается поправка, защищающая покупателей машиномест и кладовых помещений в строящихся домах при банкротстве застройщика. «Люди, покупая квартиры, брали в ипотеку не только квартиры, но и машиноместа, кладовые помещения. Наверное, правильно, чтобы они, как и квартиры, в конкурсной массе не уходили кредиторам», - сказал замминистра.

19. Мосгосэкспертиза согласовала 54 проекта жилых домов по программе реновации. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе ведомства.

По словам руководителя Мосгосэкспертизы Анны Яковлевой, к выполнению работ в рамках программы реновации эксперты ведомства приступили еще в прошлом году, и уже проделана серьезная работа, например, в части капремонта существующих незаселенных многоквартирных домов, в которых для переселения участников программы потребовались улучшения до уровня комфорт-класса.

«В этом году мы вступили в активную фазу работы с проектами нового строительства. Помимо уже выданных положительных заключений по проектам жилых домов, еще 38 проектов находятся в работе», - отметила глава ведомства.

В пресс-службе добавили, что согласованы проекты строительства жилых домов в 11 округах столицы, дома в ТиНАО поступят на экспертизу по окончании проектирования. Все проекты, получившие положительные заключения, выполнены качественно и с учетом не только нормативных требований, но и современных тенденций в планировках и отделке, а также учитывают меры по созданию доступной среды для маломобильного населения.

20. Установлены единые правила составления заказчиками графика выполнения строительно-монтажных работ, графика оплаты выполненных работ по госконтракту

Приказ Минстроя России от 05.06.2018 N 336/пр "Об утверждении Методики составления графика выполнения строительно-монтажных работ и графика оплаты выполненных по контракту (договору), предметом которого являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства, работ"

Указывается, в частности, что график выполнения строительно-монтажных работ должен содержать информацию о сроке начала и окончания строительства, реконструкции объекта капитального строительства, о сроках завершения отдельных этапов работ (промежуточные сроки).

График оплаты работ должен содержать информацию о сроках и размере оплаты выполненных строительно-монтажных работ. Проекты указанных графиков составляются заказчиком одновременно с проектом контракта и размещаются в единой информационной системе в сфере закупок.

В методике составления указанных графиков также приводятся детальные рекомендации по содержанию их отдельных граф.

Приказ вступает в силу с 1 января 2019 года.