

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

**1. Правительство РФ предлагает к 2025 году перейти от категорирования земель к их территориальному зонированию**

**Проект Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию"**

Проектом предполагается отнести все земли и земельные участки к одной из следующих территориальных зон: зоны сельскохозяйственного назначения; жилые зоны; общественно-деловые зоны; производственные зоны; зоны рекреационного назначения; зоны ведения садоводства для собственных нужд граждан; зоны сельскохозяйственного назначения для собственных нужд граждан; природоохранные зоны; зоны историко-культурного назначения; зоны природных лечебных ресурсов; зоны энергетики; зоны транспорта; зоны обеспечения космической деятельности; зоны обеспечения обороны страны и безопасности государства; зоны специального назначения; многоцелевые зоны; зоны лесного фонда; зоны запаса.

Для каждой из зон будут установлены виды разрешенного использования земельных участков. Так, например, на землях, расположенных в границах зон сельскохозяйственного назначения, должны осуществляться сельскохозяйственное производство, научная (научно-исследовательская) или образовательная деятельность в сфере сельского хозяйства, иная связанная с сельскохозяйственным производством деятельность, а также деятельность в сфере аквакультуры (рыбоводства); земельные участки, расположенные в границах жилых зон, могут использоваться для размещения индивидуальных жилых домов, жилых домов блокированной застройки, многоквартирных домов.

Предусматривается, что в границы различных территориальных зон могут включаться и находиться одновременно в нескольких территориальных зонах: территории объектов культурного наследия; зоны с особыми условиями использования территории; особо охраняемые природные территории, созданные в качестве государственного природного заказника или памятника природы; территории традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ, образуемые в местах проживания и традиционной хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов РФ; территории общего пользования (земли и земельные участки общего пользования).

Согласно проекту при определении границ территориальной зоны и принятии решения об отнесении земельного участка к определенной территориальной зоне будут действовать, в частности, следующие правила:

земельный участок подлежит включению в границы той проектируемой территориальной зоны, в границах которой он может быть использован в соответствии с основным видом разрешенного использования, указанным в Едином государственном реестре недвижимости;

в случае если у земельного участка имеется несколько видов разрешенного использования, в соответствии с которыми на основании Земельного кодекса РФ он может находиться в границах различных территориальных зон, границы территориальных зон устанавливаются таким образом, что земельный участок подлежит отнесению к той территориальной зоне, в которой разрешен:

- основной вид разрешенного использования, если имеется противоречие между ним и условно разрешенным видом использования земельного участка;
- основной вид разрешенного использования, в соответствии с которым используется большая площадь земельного участка и расположенных на нем зданий, сооружений, а при невозможности определить данное обстоятельство - основной вид разрешенного использования, на который будет указано правообладателем земельного участка;

в случае отсутствия установленных видов разрешенного использования отнесение земельного участка к определенной территориальной зоне осуществляется на основании сведений о принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из целей предоставления земельного участка, а в случае их отсутствия - исходя из назначения зданий или сооружений, расположенных на земельном участке;

отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости и в документах о правах на землю сведений о категории земель, к которой относится земельный участок, не является препятствием для включения такого земельного участка в границы определенной территориальной зоны. При этом отнесение таких земель или земельных участков к определенной категории земель для целей их включения в границы территориальных зон не требуется;

земельный участок подлежит отнесению к соответствующей зоне, допускающей ведение садоводства, личного подсобного хозяйства или индивидуального жилищного строительства, если в соответствии со сведениями, содержащимися в государственном лесном реестре, лесном плане субъекта РФ, а также сведениями Единого государственного реестра недвижимости, правоустанавливающими и (или) правоудостоверяющими документами на земельные участки земельный участок относится к категории земель лесного фонда, но до 8 августа 2008 года вне зависимости от последующего перехода прав на земельный участок:

- предоставлен для ведения огородничества, садоводства или дачного хозяйства гражданину, садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан, иной организации, при которой было создано или организовано указанное объединение, либо образован из указанного земельного участка;
- предоставлен для строительства и (или) эксплуатации жилого дома либо образован из указанного земельного участка;
- предоставлен для личного подсобного хозяйства либо образован из указанного земельного участка.

Проектом предполагается его вступление в силу с 1 января 2025 года, за исключением отдельных положений, для которых установлены иные сроки вступления их в силу.

## **2. С 2020 года сметчики будут проходить обязательную аттестацию**

С 1 января 2020 года будет введена обязательная аттестация для всех экспертов, которые подписывают заключения по сметной документации. Об этом на IV Всероссийском съезде экспертов сообщил заместитель директора Департамента разрешительной деятельности и контроля Минстроя России Василий Антонов.

По его словам, необходимость аттестации сметчиков возникла на основе поступающих обращений от профессионального сообщества. В связи с этим, Минстрой России разработал соответствующие изменения в статью 49 Градостроительного кодекса.

«Перечень направлений деятельности экспертов, дополнен направлением деятельности «Ценообразование и сметное нормирование». И все желающие могут уже сегодня направить документы на аттестацию по этому направлению», - рассказал замдиректора Департамента разрешительной деятельности и контроля Минстроя России.

Он добавил, что до 1 января 2020 года установлен переходный период, в течение которого эксперты могут пройти аттестацию. Кроме того, 313 приказом Минстроя России утвержден новый перечень направлений деятельности экспертов для получения аккредитации юридическим лицом.

«Фактически документ объединил в себе три перечня направлений деятельности экспертов. На сегодняшний день фактически восстановлены права всех аттестованных экспертов, включая аттестованных экспертов государственных экспертиз. То есть теперь все аттестованные эксперты вправе работать также в негосударственных экспертизах», - подчеркнул Василий Антонов.

Он также напомнил, что с 1 апреля текущего года вступили в силу изменения в порядок аттестации, переаттестации экспертов (постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 г. № 1719). В частности, изменена форма тестирования (на каждый вопрос предусматривается не менее 6 вариантов ответов, не менее двух из которых являются правильными). Это позволяет на качественном уровне выявить реальные знания экспертов и снижает возможность механического выбора заученных ответов.

Эксперты, которые планируют рассматривать объекты, финансирование которых предполагается за счет бюджетных средств, проходят проверку знаний в 2 этапа: компьютерное тестирование и устный экзамен.

До вступления в силу постановления эксперты государственных экспертиз «федерального уровня» проходили проверку знаний в форме устного экзамена, а государственные экспертизы субъектов исключительно в форме тестирования по аналогии с экспертами негосударственных экспертиз. Эксперты обязаны проходить повышение квалификации не реже одного раза в 3 года по заявленному направлению деятельности и информировать об этом Минстрой России.

«Теоретически первая приостановка действия аттестата возможна не раньше 1 апреля 2021 года в случае непредставления документа о повышении квалификации», - уточнил Василий Антонов.

В настоящий момент подать заявление на аттестацию можно, в том числе через портал Государственных услуг (ЕПГУ) в электронном виде.

Вместе с тем, замдиректора Департамента разрешительной деятельности и контроля обратился ко всему профессиональному сообществу с просьбой направлять заявления на аттестацию исключительно в электронном виде, отметив основные преимущества такого способа направления документов (контроль за ходом рассмотрения заявления на всех этапах, исключается потеря документов на почте как не востребуемых), поскольку уже сегодня подготовлены соответствующие изменения в нормативные правовые акты, предусматривающие направление документов физическим лицом на аттестацию исключительно в электронном виде.

«Перевод государственной услуги в электронный вид – не прихоть, а требование времени. Подготовленные изменения в нормативные правовые акты – всего лишь один из шагов к возможности прохождения аттестации из любой точки Российской Федерации не выходя из кабинета», - подчеркнул Василий Антонов.

В настоящее время определяются требования к помещениям, их техническому оснащению, а так же разработка комплекса программного обеспечения и соответствующего нормативного регулирования.

### **3. Минстроем России определен состав сведений единого реестра застройщиков**

#### **Приказ Минстроя России от 11.10.2018 N 651/пр "О составе сведений единого реестра застройщиков"**

В реестр включаются в том числе фирменное наименование (наименование) застройщика, место нахождения застройщика, ИНН, код причины постановки на учет (КПП) застройщика, учредители (участники) и бенефициарные владельцы застройщика, членство застройщика в СРО и иных некоммерческих организациях (в т.ч. обществах взаимного страхования, ассоциациях) и другие сведения.

Напомним, что единый реестр застройщиков является неотъемлемой частью единой информационной системы жилищного строительства. Сведения, содержащиеся в едином реестре застройщиков, являются открытыми, общедоступными и подлежат размещению на сайте единой информационной системы жилищного строительства в сети Интернет.

### **4. С 1 января 2019 года вводится административная ответственность за нарушение сроков направления документов для размещения в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности**

#### **Федеральный закон от 12.11.2018 N 404-ФЗ "О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях"**

КоАП РФ дополнен статьей 9.5.2, устанавливающей, что в случае нарушения органами государственной власти, органами местного самоуправления,

организациями, принявшими, утвердившими и выдавшими документы, материалы, которые подлежат размещению или сведения о которых подлежат размещению в соответствии с Градостроительным кодексом РФ в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, сроков направления соответствующих документов, материалов или сведений о них в уполномоченные на ведение таких государственных информационных систем органы местного самоуправления городских округов, органы местного самоуправления муниципальных районов или органы исполнительной власти субъектов РФ (подведомственные им государственные бюджетные учреждения), применительно к территориям которых принимаются, утверждаются, выдаются указанные документы, материалы, будет налагаться штраф: на должностных лиц - в размере от десяти тысяч до тридцати тысяч рублей, на юридических лиц - от ста тысяч до трехсот тысяч рублей.

Настоящий федеральный закон вступает в силу с 1 января 2019 года.

#### **5. Минстрой России дополнительно информирует о рекомендуемой величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2018 года**

##### **Письмо Минстроя России от 15.11.2018 N 45824-ДВ/09 <Об индексах изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2018 года>**

Минстрой России в дополнение к письму от 10.10.2018 N 41343-ЛС/09 сообщает 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, пусконаладочных работ, прочих работ и затрат, а также величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости оборудования.

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

#### **6. В отношении зарубежных объектов недвижимости сняты ограничения на виды работ, которые подрядчик по госконтракту должен выполнять самостоятельно**

##### **Постановление Правительства РФ от 20.11.2018 N 1384 "О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2017 г. N 570"**

Действующей редакцией Постановления Правительства РФ от 15.05.2017 N 570 установлены виды работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, которые подрядчик обязан выполнить самостоятельно без привлечения других лиц к исполнению своих обязательств по государственному и (или) муниципальному контрактам. Указанные требования о самостоятельном выполнении подрядчиком работ и услуг по строительству (реконструкции) распространяются на все объекты капитального строительства, независимо от места их размещения.

Настоящим постановлением сфера действия вышеуказанных требований ограничена только объектами капитального строительства, находящимися на территории Российской Федерации.

## **7. Минстрой России обновил классификатор строительных ресурсов** **Приказ Минстроя России от 22.11.2018 N 740/пр "О внесении изменений в классификатор строительных ресурсов"**

Изменения внесены в:

Книгу 1. "Материалы для строительных и дорожных работ";

Книгу 4. "Бетоны, растворы, смеси строительные специальные и асфальтобетонные";

Книгу 5. "Изделия из бетона, цемента и гипса";

Книгу 14. "Материалы лакокрасочные, антикоррозийные, защитные и аналогичные покрытия, клеи";

Книгу 18. "Изделия металлические, металлопрокат, канаты";

Книгу 20. "Материалы монтажные и электроустановочные, изделия и конструкции";

Книгу 24. "Трубы и трубопроводы, фасонные и соединительные части, фитинги из других материалов, кроме бетонных";

Книгу 63. "Оборудование, устройства и аппаратура для систем теплоснабжения";

Книгу 77. "Оборудование для строительства железных дорог";

Книгу 79 "Оборудование атомных станций для объектов атомного строительства".

В указанных книгах исключается, изменяется или дополняется ряд позиций.

## **8. Новые правила в проектировании**

В ноябре вступили в силу восемь сводов правил проектирования и эксплуатации объектов капитального строительства. Среди них - объекты спорта, пожарных депо, животноводческих зданий, требования к строительству объектов в сейсмических районах.

### Физкультурно-оздоровительные комплексы

25 ноября вступили в силу правила проектирования физкультурно-оздоровительных комплексов (СП 383.1325800.2018 «Комплексы физкультурно-оздоровительные. Правила проектирования»).

Новый свод правил на проектирование новых, реконструируемых и капитально ремонтируемых физкультурно-оздоровительных комплексов разработан в целях повышения уровня безопасности, улучшения условий физкультурно-оздоровительных занятий и отдыха населения городских и сельских поселений, а также создания современного архитектурного облика общественных зданий и сооружений.

В документе прописаны требования к архитектурно-планировочным и функционально-технологическим решениям, к планировочной организации земельного участка, вспомогательным зонам и помещениям, а также требования по обеспечению пожарной безопасности, инженерно-техническому оборудованию и к внутренней среде здания.

Кроме того, свод правил устанавливает нормы в части проектирования, реконструкции и капитального ремонта ледовых арен, плавательных бассейнов, универсальных спортивных и специализированных залов в составе физкультурно-оздоровительных комплексов.

Применение утвержденных требований позволит повысить уровень безопасности и комфорта спортивных сооружений в части архитектурно-планировочных решений, надежности конструкций, инженерных систем, а также обеспечения комплексной безопасности.

Свод правил разработан специалистами АО «Центральный научно-исследовательский и проектно-экспериментальный институт промышленных зданий и сооружений» (АО «ЦНИИПромзданий») и Общероссийской физкультурно-спортивной общественной организацией «Российская ассоциация спортивных сооружений» (ОФССО «РАСС»).

#### Строительство объектов в сейсмических районах

25 ноября вступили в силу новые требования к строительству объектов в сейсмических районах (СП 14.13330.2018 «СНиП II-7-81\* Строительство в сейсмических районах»).

Требования свода правил распространяются на проектирование зданий и сооружений на территориях сейсмичностью 7,8 и 9 баллов.

Положениями свода правил установлены требования к проектированию жилых, общественных, производственных, транспортных зданий. Прописаны нормы проектирования оснований, фундаментов, стен подвалов, перекрытий и покрытий, лестниц, балконов, зданий со стенами из крупных блоков, кирпича или бетонной кладки, крупнопанельных и железобетонных каркасных зданий.

Также в документе прописаны особенности проектирования железобетонных конструкций, зданий со стальным каркасом, сейсмические воздействия и определение их характеристик, условия расчетов гидротехнических сооружений на сейсмические воздействия.

В своде правил учтены требования и к противопожарным мероприятиям. В частности, прописаны нормы в части обеспечения огнестойкости объектов защиты, требования к оборудованию технологической части автоматических установок пожаротушения, к элементам систем автоматической пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, приемно-контрольным приборам и приборам управления автоматических установок пожаротушения.

Свод правил разработан коллективом АО «НИЦ «Строительство» - ЦНИИСК им. В.А. Кучеренко.

#### Автономные источники теплоснабжения

25 ноября вступили в силу правила проектирования автономных источников теплоснабжения (СП 373.1325800.2018 «Источники теплоснабжения автономные. Правила проектирования»).

Новый свод правил распространяется на проектирование автономных источников теплоты (крышных, встроенных и пристроенных котельных), интегрированных в здания различного назначения, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, расширении и техническом перевооружении как основного здания, так и источника теплоты, являющегося неотъемлемой его частью.

В документе прописаны требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям интеграции автономных источников теплоснабжения, к их основному и вспомогательному оборудованию, к водно-химическому режиму работы, топливоснабжению, трубопроводам и арматуре.

Кроме того, положениями свода правил установлены требования к системам подачи воздуха на горение и удаление продуктов сгорания, электроснабжению и электрооборудованию, энергетической эффективности, к обеспечению надежности и ремонтпригодности оборудования автономных источников теплоснабжения, а также дополнительные требования к строительству в особых природных условиях.

Вышеуказанные требования документа распространяются на проектирование автономных источников теплоснабжения, предназначенных для теплоснабжения систем отопления, вентиляции, горячего водоснабжения жилых многоквартирных зданий высотой до 75 м включительно, общественных зданий и сооружений высотой до 55 м включительно, производственных зданий, сооружений промышленных предприятий и технологического теплоснабжения промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Требования нового свода правил не распространяются на проектирование автономных источников теплоснабжения с электродными котлами, котлами-утилизаторами, котлами с высокотемпературными органическими теплоносителями, другими специализированными видами котлов для технологических целей, блочно-модульных котельных и теплогенераторных установок мощностью до 360 МВт.

Свод правил разработан коллективом ООО «СанТехПроект».

#### Здания пожарных депо

25 ноября вступили в силу правила проектирования зданий, сооружений и площадок, предназначенных для пожарных депо (СП 380.1325800.2018 «Здания пожарных депо. Правила проектирования»).

Требования документа распространяются на проектирование депо для городских и сельских поселений, организаций, производственных объектов, кластеров, индустриальных парков, в том числе пожарных депо и пожарно-спасательных комплексов Государственной противопожарной службы.

В документе прописаны требования к земельным участкам и размещению зданий пожарных депо, к функционально-техническим, объемно-планировочным и архитектурно-строительным решениям таких объектов. Положения свода правил также распространяются на требования к внутренней среде, к инженерно-техническому оборудованию зданий.



Свод правил разработан коллективом АО «Центральный научно-исследовательский и проектно-экспериментальный институт промышленных зданий и сооружений».

#### Спортивно-адаптивные школы и центры адаптивного спорта

25 ноября вступили в силу правила проектирования зданий и сооружений спортивно-адаптивных школ и центров адаптивного спорта.

Речь идет о многофункциональном общественном объекте, в котором обеспечивается рациональная организация подготовки спортсменов паралимпийцев по адаптивным видам спорта в сочетании с образовательной функцией и интернатом. Требования проектирования такого нового типа спортивно-общественного объекта разрабатываются впервые.

Главная цель - создание общих и специальных требований к проектированию объектов, предназначенных для занятий паралимпийскими видами спорта, обеспечение доступности для детей инвалидов, инвалидов и других маломобильных групп населения.

В документе прописаны требования к объемно-планировочным решениям объектов, требования к участкам и размещению, составу и площади элементов общеобразовательного, жилого и спортивно-тренировочных блоков.

Кроме того, прописаны требования к безопасности и инженерно-техническому оборудованию.

Применение свода правил позволит оптимизировать проектирование доступной среды для спортсменов-инвалидов, инвалидов из числа тренерского и обеспечивающего состава и инвалидов из числа зрителей на объектах спорта при проведении тренировочных, физкультурных и спортивных мероприятий.

Свод правил разработан коллективами АО «Центральный научно-исследовательский и проектно-экспериментальный институт промышленных зданий и сооружений», ООО «Научно-исследовательский и проектный институт учебных, общественных и жилых зданий» и общероссийской физкультурно-спортивной общественной организации «Российская ассоциация спортивных сооружений».

25 ноября также вступили в силу изменения к своду правил СП 32.13330.2012 «СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения» (308/пр) и к своду правил СП 31.13330.2012 «СНиП 2.04.02-84\* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» (307/пр)

#### Здания и помещения животноводческие

26 ноября вступили в силу правила эксплуатации животноводческих, птицеводческих и звероводческих зданий и помещений (СП 374.1325800.2018 «Здания и помещения животноводческие, птицеводческие и звероводческие. Правила эксплуатации»).

Требования нового свода правил также распространяются на эксплуатацию зданий и помещений для содержания животных, птицы и зверей на ветеринарных объектах.

В документе, в частности, прописаны требования к основным эксплуатационным требованиям помещений, по их технической эксплуатации, к организации

службы эксплуатации, к техническому обслуживанию систем инженерно-технического обеспечения и оборудования, а также к надзору за строительными конструкциями.

Кроме того, требования свода правил распространяются на проведение ремонтно-восстановительных работ объектов, на технический контроль за качеством их капитального ремонта, на порядок и приемку в эксплуатацию зданий и помещений после текущего или капитального ремонта, а также на эксплуатацию и ремонт строительных конструкций и инженерного оборудования для сохранения заложенных в проекте зданий требований пожарной безопасности.

Свод правил разработан впервые коллективом ООО «Научно-технический центр «Ферммаш».

Все вышеперечисленные своды правил прошли экспертизу Технического комитета по стандартизации ТК 465 «Строительство».

В текущем месяце приказами Минстроя России утверждены правила акустического проектирования общественных зданий, правила проектирования несъемной опалубки, правила проектирования ограждающих конструкций из полистиролбетона, правила проектирования зданий и сооружений, подверженных динамическим воздействиям.

Кроме того, утверждены изменения к сводам правил: 71.13330.2017 «СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия», 25.13330.2012 «СНиП 2.02.04-88 Основания и фундаменты на вечномерзлых грунтах», 73.13330.2016 «СНиП 3.05.01-85 Внутренние санитарно-технические системы зданий».

После регистрации в Росстандарте, своды правил и изменения к ним будут опубликованы на сайте Минстроя России в разделе нормативно-техническое регулирование.