

Сентябрь 2021 г.

ДАЙДЖЕСТ
правовых новостей в сфере
недвижимости и строительства

11 октября 2021 г.

Уважаемые коллеги!

Среди ключевых изменений законодательства в сфере недвижимости и строительства в сентябре 2021 г. необходимо выделить следующие:

- Введены новые правила подключения к сетям газоснабжения, предусматривающие в ряде случаев возможность газификации жилых домов без взимания платы.
- Установлены основания для списания объектов незавершенного строительства, финансируемых за счет федерального бюджета.
- Минобороны предложило внести изменения в ст. 131 ГК РФ о не включении в ЕГРН данных об объектах обороны и безопасности ввиду действия на них режима государственной тайны. Вместо ЕГРН данные о таких объектах будут вноситься в Реестр режимных объектов.
- Минстроем во исполнение внесенных в ГК РФ изменений предложен проект постановления, вводящего критерии признания проектной документации типовой.
- Минстрой предложил заменить переоформление лицензий на управление многоквартирными домами внесением изменений в реестр лицензий.
- Минстрой анонсировал, что в девяти регионах страны будут построены объекты с привлечением инфраструктурных кредитов.

С уважением,
Юридическая фирма «BRACE»

1. Законы, подзаконные акты, правовые новости

1.1. Введены новые правила подключения к сетям газоснабжения.

Постановление Правительства РФ от 13.09.2021 № 1547 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации»

Правила вводят термин «догазификация», под которым понимается подключение газоиспользующего оборудования, расположенного в домовладениях, принадлежащих физическим лицам на праве собственности или на ином предусмотренном законом праве, намеревающимся использовать газ для удовлетворения личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской (профессиональной) деятельности, с учетом выполнения мероприятий в рамках такого подключения (технологического присоединения) до границ земельных участков, принадлежащих указанным физическим лицам на праве собственности или на ином предусмотренном законом праве, без взимания платы.

Догазификация производится в населённых пунктах, где уже есть газораспределительная инфраструктура. Для подключения указанным способом необходимо направить оператору газификации заявку через портал госуслуг. К заявке должны быть приложены: ситуационный план, указывающий расположение домовладения, топографическая карта, свидетельство о праве собственности, в отдельных случаях – расчёт часового расхода газа и копия документации о планировке территории.

Документ вступит в силу с 18 октября 2021 г.

1.2. Установлен порядок списания объектов незавершенного строительства, финансирование которых осуществлялось за счет федерального бюджета

Постановление Правительства РФ от 07.09.2021 № 1517 «О принятии решений о списании объектов незавершенного строительства или затрат, понесенных на незавершенное строительство объектов капитального строительства федеральной собственности, финансовое обеспечение которых осуществлялось за счет средств федерального бюджета» (вместе с «Правилами принятия решений о списании объектов незавершенного строительства или затрат, понесенных на незавершенное строительство объектов капитального строительства федеральной собственности, финансовое обеспечение которых осуществлялось за счет средств федерального бюджета»)

Решение о списании объектов незавершенного строительства принимается при наличии следующих оснований:

- отсутствие оснований для приватизации объекта незавершенного строительства, предусмотренных законодательством о приватизации;
- отказ Единого института развития в жилищной сфере в подготовке предложений об использовании объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, для жилищного строительства, для строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, создания парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов и иного развития территорий;

- отказ органа государственной власти субъекта РФ и органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которых расположен объект незавершенного строительства, от безвозмездного принятия объекта незавершенного строительства.

Проект решения о списании с пояснительными материалами, содержащими обоснование невозможности и (или) нецелесообразности осуществления дальнейших затрат, завершения строительства объекта незавершенного строительства, а также с финансово-экономическим обоснованием принимаемого решения подготавливается и направляется на согласование органом государственной власти или организацией в Минэкономразвития, Минфин, Министром, Росимуществом и Федеральное казначейство. Срок согласования проекта решения о списании не должен превышать 14 календарных дней, в случае отсутствия ответов федеральных органов исполнительной власти в указанный срок проект решения о списании считается согласованным.

1.3. Введен порядок изменения цены контракта, корректировки сметы контракта в связи с существенным ростом стоимости строительных ресурсов.

Порядок изменения цены контракта, корректировки сметы контракта в связи с существенным ростом стоимости строительных ресурсов, утвержденный ФАУ «Главгосэкспертиза России» по состоянию на 01.09.2021

В случае невозможности исполнения контракта, в связи с существенным ростом стоимости строительных ресурсов, подрядчик выполняет расчет с учетом предложенных далее факторов и алгоритмов.

Заказчик рассматривает расчетные обоснования с учетом следующего:

- В случае если в результате корректировки цена контракта превысит 100 млн. рублей, заказчик направляет пересчитанную сметную документацию для проведения государственной экспертизы проектной документации (в части проверки достоверности определения сметной стоимости).

- Если откорректированная цена контракта не превышает 100 млн. рублей, заказчик самостоятельно проверяет расчетные обоснования.

- Если расчет учитывает изменение видов или объемов работ либо увеличение превышает 30% от первоначальной цены, то такие расчеты возвращаются подрядчику для корректировки.

Алгоритм расчетов включает в себя 5 этапов:

1. Определяется перечень ценообразующих материалов и оборудования. Выделяются позиции, цена которых, по данным подрядчика, претерпела значительное изменение.
2. Осуществляется подбор документов, обосновывающих ценовые показатели материалов и оборудования в уровнях цен на дату заключения контракта и дату выполнения расчетов.

3. Определяется разница между стоимостью строительных материалов и (или) оборудования на дату заключения контракта и стоимостью на дату выполнения расчета (Сдоп).

4. Осуществляется расчет коэффициента увеличения стоимости работ (Кув). Выполняется пересчет остатков работ по смете контракта.

5. Определяется новая цена контракта. Расчеты направляются заказчику.

1.4. Утвержден перечень объектов, в отношении которых не обязательна экологическая экспертиза.

Распоряжение Правительства РФ от 07.09.2021 № 2479-р «О перечне объектов социальной и транспортной инфраструктур, проектная документация на строительство которых в соответствии с подпунктом 7.9 статьи 11 Федерального закона «Об экологической экспертизе» не является объектом экологической экспертизы»

Перечень включает в себя объекты, предназначенные для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, профессиональных образовательных организаций, образовательных организаций высшего образования, организаций дополнительного образования, организаций дополнительного профессионального образования; объекты, предназначенные для размещения больниц, а также для приема, отправки воздушных судов и обслуживания воздушных перевозок и для размещения специальных домов-интернатов, в том числе для престарелых, домов-интернатов, в том числе детских, предназначенных для граждан, имеющих психические расстройства, домов-интернатов для престарелых, инвалидов.

В перечень включены объекты спорта, объекты, предназначенные для размещения музеев, выставочных залов, объекты специализированного жилищного фонда и иные объекты социальной и транспортной инфраструктуры.

1.5. С 1 сентября 2021 года число обязательных требований в сфере строительства значительно сократилось.

Постановление Правительства РФ от 28.05.2021 № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 04.07.2020 № 985»

С 1 сентября 2021-го года технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, применяемые в целях архитектурно-строительного проектирования, выдаются в целях заключения договора о подключении (технологическом присоединении) без взимания платы в течение 7 рабочих дней. Срок действия технических условий устанавливается правообладателем сети инженерно-технического обеспечения не менее чем на 3 года или, при комплексном развитии территории, не менее чем на 5 лет.

2. Проекты нормативно-правовых актов

2.1. Предлагается дополнить Методику составления сметы контракта, по которому осуществляется строительство или реконструкция объектов капитального строительства.

Проект приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «О внесении изменений в Методику составления сметы контракта, предметом которого являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства, утвержденную приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 23 декабря 2019 г. № 841/пр»

Предлагается установить, что по решению заказчика допускается корректировка цены контракта в соответствии с положениями Методики в отношении работ, выполненных начиная с 1 января 2021 г. (материалов, закупленных после 1 января 2021 г.), для которых были

приобретены строительные материалы и (или) оборудование поставки подрядчика по цене, значительно превышающей цену, учтенную при формировании сметы контракта».

2.2. Минстрой предложил уточнить ряд вопросов предоставления коммунальных услуг в многоквартирном доме.

Проект постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме»

Проектом постановления предлагается уточнить порядок расчета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

В частности, проектом постановления предусматривается, что при наличии в многоквартирном доме общедомового (коллективного) прибора учета коммунальных ресурсов расчет платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества с корректировкой с учетом показаний общедомового (коллективного) прибора учета.

Проектом постановления в расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме, включаемые в плату за содержание жилого помещения включены обоснованные расходы на снятие показаний приборов учета, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг (за исключением случаев, когда соответствующие расходы в отношении коммунальных услуг несут ресурсоснабжающие организации по договорам, содержащим условия предоставления коммунальных услуг, заключенным в соответствии с частью 1 статьи 157.2 ЖК РФ).

В случае же если многоквартирный дом оборудован автоматизированной информационно-измерительной системой учета коммунальных ресурсов и коммунальных услуг с технической возможностью одномоментного снятия показаний, то расчет платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется исходя из показаний такой системы учета и не ограничивается размером норматива потребления.

Проектом постановления дополнительно определен порядок определения величины перерасчета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на общедомовые нужды в многоквартирном доме, и среднемесячного объема таких ресурсов.

В целях формирования единообразного подхода и приведения в соответствие с действующим жилищным законодательством уточнены формулировки отдельных положений.

Дополнительно проектом постановления уточнен порядок расчета объемов и платы между управляющими и ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, потребляемые на общедомовые нужды в многоквартирном доме.

2.3. Предлагается уточнить вопросы лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами.

Проект постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в Положение о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»

В проекте постановления предусмотрены положения, согласно которым процесс переоформления лицензии заменяется процессом внесения изменений в реестр лицензий. Это позволит упростить взаимодействие организаций и лицензирующих органов в процессе осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

2.4. Минобороны предлагает изменить порядок государственной регистрации ряда недвижимости, относящейся к объектам обороны и безопасности.

Проект федерального закона «О внесении изменений в статью 131 Гражданского кодекса Российской Федерации»

В пояснительной записке к проекту сообщается в целях обособления объектов обороны и безопасности государства в сфере гражданско-правовых отношений, а также исключения распространения информации об объектах обороны и безопасности, имеющих приоритетное значение для обороноспособности РФ, предлагается организовать специальный, обособленный от ЕГРН учет объектов, сведения о которых отнесены к сведениям составляющим государственную тайну либо служебную тайну в области обороны через включение таких объектов в Реестр режимных объектов.

В связи с этим, предлагается внести в ГК РФ изменения, предусматривающие ограничение оборотоспособности объектов обороны и безопасности, посредством признания возникновения права собственности РФ на завершенные строительством объекты обороны и безопасности в силу закона при включении их в специальный (ведомственный) Реестр режимных объектов без отражения сведений о них в ЕГРН.

2.5. Минстрой предлагает ввести критерии признания проектной документации типовой.

Проект постановления Правительства РФ «О критериях типовой проектной документации, об установлении порядка принятия решения о признании проектной документации типовой проектной документацией, срока применения типовой проектной документации, порядка отмены решения о признании проектной документации типовой проектной документацией, порядка использования типовой проектной документации, в том числе порядка внесения в нее изменений, случаев обязательного использования типовой проектной документации и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации»

Проект устанавливает, что типовая проектная документация должна соответствовать следующим критериям:

- объект капитального строительства, строительство которого предусмотрено проектной документацией, введен в эксплуатацию;
- проектная документация получила положительное заключение государственной экспертизы проектной документации;
- объект капитального строительства, строительство которого предусмотрено проектной документацией, имеет подтвержденный заключением государственной экспертизы класс энергетической эффективности не ниже класса «С», за исключением объектов, на

которые не распространяются требования энергетической эффективности в соответствии с законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3. Судебная и правоприменительная практика

3.1. Минстрой сообщил, что в девяти регионах страны будут построены объекты с привлечением инфраструктурных кредитов.

Напомним, что инфраструктурные кредиты – это инициатива Президента России, направленная на социально-экономическое развитие субъектов РФ и достижение целей национальных проектов. До конца 2023 года государство намерено вложить в развитие региональной инфраструктуры 500 млрд руб. федеральных кредитов по ставке 3% годовых. В настоящее время одобрены проекты девяти регионов страны для выделения средств в рамках инфраструктурных бюджетных кредитов – Тульской, Тамбовской, Белгородской, Ростовской, Калужской, Сахалинской, Самарской областям, Республикам Башкортостан и Карачаево-Черкессия.

Если у вас возникли вопросы в отношении данного дайджеста, пожалуйста, свяжитесь с нами по следующим контактам:

- info@brace-lf.com
- +7(499)755-56-50

О нас

Юридическая фирма «BRACE» оказывает юридические услуги корпоративным и частным клиентам по вопросам российского международного права.

Основу нашей практики составляют разрешение споров и судебные разбирательства. При этом также в область нашей экспертизы входят такие сферы юридической практики как правовое сопровождение закупок, антимонопольное право, строительство, недвижимость, международное право и иностранные инвестиции.

Мы предоставляем качественные, эффективные и своевременные решения. В каждом конкретном случае команда BRACE стремится обеспечить достижение наилучшего результата наименьшими средствами.

*Все права на данные материалы принадлежат ООО «Юридическая фирма «БРЭЙС» ©
Информация и сведения, содержащиеся в настоящем материале, представляют собой совокупность положений законодательства и правоприменительной практики, субъективных оценочных суждений, мнений, взглядов, рассуждений и предположений автора/авторов по отношению к событиям, фактам, разъяснениям действующего законодательства, судебной и иной правоприменительной практики и являются выражением личного мнения автора/авторов. В связи с этим его не следует рассматривать в качестве юридической консультации и/или правового заключения, равно иного документа индивидуальной направленности и/или в качестве выражения официальной позиции органов власти. Авторы, а также лица, осуществляющие опубликование, не несут ответственности за несовпадение своей позиции с позицией органов власти, организаций и иных третьих лиц.*