



Новое в законодательстве, регулирующем градостроительную деятельность

Федеральный закон от 01.07.2021 N 275-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Закон № 275-ФЗ)

Введен институт типовой проектной документации

Типовая проектная документация введена взамен экономически эффективной проектной документации повторного использования.

Проектная документация, получившая положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и использованная при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства, в отношении которого получено разрешение о его вводе в эксплуатацию, по решению уполномоченного Правительством РФ федерального органа исполнительной власти может быть признана типовой проектной документацией.

Сведения о типовой проектной документации включаются в единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства (ЕГРЗ).

Экономически эффективная проектная документация повторного использования, сведения о которой по состоянию на 1 октября 2021 года включены в ЕГРЗ, признается типовой проектной документацией.

Правительство РФ также устанавливает:

- критерии, которым должна соответствовать типовая проектная документация;
- срок применения типовой проектной документации;
- порядок принятия решения о признании проектной документации типовой проектной документацией;
- порядок использования типовой проектной документации, в том числе порядок внесения в нее изменений;
- основания для исключения типовой проектной документации из ЕГРЗ.

Правительством Российской Федерации могут быть установлены случаи обязательного использования типовой проектной документации.

Со дня включения сведений о типовой проектной документации в ЕГРЗ федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта РФ, органы местного самоуправления, юридические лица, созданные РФ, субъектом РФ, муниципальным образованием, юридические лица, в уставных (складочных) капиталах которых доля РФ, субъектов РФ, муниципальных образований составляет более 50%, получают право безвозмездно использовать типовую проектную документацию,



исключительное право на которую принадлежит РФ, субъекту РФ или муниципальному образованию, при осуществлении архитектурно-строительного проектирования аналогичного объекта.

Законом № 275-ФЗ Градостроительный кодекс РФ дополнен статьей 5.2, устанавливающей этапы реализации проекта по строительству ОКС

Статья 5.2. Перечень мероприятий, осуществляемых при реализации проектов по строительству объектов капитального строительства

Под проектом по строительству объекта капитального строительства понимается перечень мероприятий, осуществляемых застройщиком, техническим заказчиком, федеральными органами исполнительной власти, исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и (или) иными организациями в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ, в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства, ввода такого объекта в эксплуатацию, а также государственной регистрации прав на него.

Реализация проекта по строительству объекта капитального строительства может состоять из следующих этапов:

- приобретение прав на земельный участок, в том числе предоставляемый из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- утверждение или выдача необходимых для выполнения инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объекта капитального строительства сведений, документов, материалов;
- выполнение инженерных изысканий и осуществление архитектурно-строительного проектирования;
- строительство, реконструкция объекта капитального строительства, ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства;
- государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на построенный, реконструированный объект капитального строительства (помещение, машино-место).

Данные этапы в свою очередь могут включать в себя различные мероприятия, указанные в ст. 5.2 ГрК РФ

Правительство Российской Федерации утверждает исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и необходимых для выполнения предусмотренных статьей 5.2 Градостроительного кодекса РФ мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

Проект Постановления Правительства РФ подготовлен Минстроем России и размещен на сайте: <https://regulation.gov.ru/> (ID проекта 01/01/09-21/00119851)



До принятия нового перечня применяются исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, утвержденные Правительством РФ ранее в соответствии с ч. 2 ст. 6 ГрК РФ, регулирующие аналогичные правоотношения:

- исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2014 г. N 403;
- исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 28 марта 2017 г. N 346;
- исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства сетей теплоснабжения, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 17 апреля 2017 г. N 452;
- исчерпывающие перечни процедур в сфере строительства объектов водоснабжения и водоотведения, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 7 ноября 2016 г. N 1138;
- исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства объектов электросетевого хозяйства с уровнем напряжения ниже 35 кВ, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2016 N1504

(с введением нового исчерпывающего перечня указанные выше перечни будут признаны утратившими силу)

Законом №275-ФЗ в Градостроительный кодекс РФ введено понятие «рабочая документация»

В Градостроительный кодекс введено понятие рабочей документации, которая представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели, в соответствии с которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, их частей (часть 2.1 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ).

Рабочая документация разрабатывается на основании проектной документации.

Подготовка проектной документации и рабочей документации может осуществляться одновременно.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются в соответствии с проектной документацией и рабочей документацией.

В случае внесения в рабочую документацию изменений, соответствующих требованиям, предусмотренным пунктами 1 - 5 части 3.8 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ, приведение проектной документации в соответствие с такими изменениями, внесенными в рабочую документацию, не требуется при условии, что такие изменения в рабочую документацию утверждены застройщиком, техническим заказчиком в порядке, предусмотренном частью 15 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ. В этом случае утвержденные застройщиком, техническим заказчиком



изменения в рабочую документацию признаются частью проектной документации. (часть 1.3 статьи 52 ГрК РФ, введена 275-ФЗ).

Утвержден новый перечень национальных стандартов и сводов правил

1 сентября 2021 года вступило в силу постановление Правительства Российской Федерации от 28 мая 2021 года N 815, утвердившее новый Перечень 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»

Предыдущий перечень обязательного применения, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 года N 985, признан утратившим силу (действовал с 01.08.2020 по 31.08.2021).

Примечание: Требования, применяемые при проведении оценки соответствия в рамках экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, определяются в соответствии с частью 5.2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пунктами 27(2) и 45(11) Положения о порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 г. N 145.

Правительством Ленинградской области принято постановление от 01.09.2021 N 567 «О порядке изменения существенных условий отдельных государственных контрактов, заключенных для обеспечения нужд Ленинградской области, в связи с существенным увеличением цен на строительные ресурсы»

В связи с существенным увеличением в 2021 году цен на строительные ресурсы Правительством Ленинградской области предприняты меры, обеспечивающие возможность изменения (увеличения) цены контракта, предметом которого является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведению работ по сохранению объектов культурного наследия и который заключен в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" (Закон № 44-ФЗ) для обеспечения нужд Ленинградской области.

Допускается изменение существенных условий контракта, в том числе изменение (увеличение) цены контракта, при совокупности следующих условий:

- изменение существенных условий контракта осуществляется в пределах лимитов бюджетных обязательств, доведенных до получателя средств областного бюджета Ленинградской области, в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации



- Федерации на срок исполнения контракта и не приводит к увеличению срока исполнения контракта и(или) цены контракта более чем на 30 процентов;
- предусмотренные проектной документацией соответствующего объекта капитального строительства (актом, утвержденным застройщиком или техническим заказчиком и содержащим перечень дефектов оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов, и заданием застройщика или технического заказчика на проектирование в зависимости от содержания работ) физические объемы работ, конструктивные, организационно-технологические и другие решения не изменяются;
 - размер изменения (увеличения) цены контракта определяется в порядке, установленном приказом Минстроя России (Методика составления сметы контракта, утв. приказом Минстроя России от 23.12.2019 N 841/пр, в ред. приказа Минстроя России от 21.07.2021 N 500/пр), а цены контракта, размер которой составляет или превышает 100 миллионов рублей, - по результатам повторной государственной экспертизы проектной документации на предмет проверки достоверности определения сметной стоимости в соответствии с пунктом 45(14) Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 года N 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» (п. 45(14) введен Постановлением Правительства РФ от 09.08.2021 N 1315);
 - изменение существенных условий контракта осуществляется путем заключения заказчиком и поставщиком (подрядчиком, исполнителем) соглашения об изменении условий контракта на основании поступившего заказчику в письменной форме предложения поставщика (подрядчика, исполнителя) об изменении существенных условий контракта в связи с существенным увеличением цен на строительные ресурсы, подлежащие поставке и(или) использованию при исполнении такого контракта, с приложением информации и документов, обосновывающих такое предложение;
 - контракт заключен до 1 июля 2021 года и обязательства по нему на дату заключения соглашения об изменении условий контракта не исполнены.

Примечание: указанная выше корректировка контрактов осуществляется исключительно в соответствии и на основании п. 8 ч. 1 ст. 95 Закона N 44-ФЗ

Положение «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий», утвержденное постановлением Правительства РФ от 05.03.2007 № 145 (далее – Положение №145) дополнено новым пунктом 45(14)

Постановлением Правительства РФ от 09.08.2021 N 1315 Положение № 145 дополнено пунктом 45(14) предусматривающим, что в случае принятия Правительством РФ, высшим исполнительным



органом государственной власти субъекта РФ либо местной администрацией решения, предусмотренного п. 8 ч. 1 ст. 95 Законом N 44-ФЗ, в части изменения (увеличения) цены государственного (муниципального) контракта, составляющей 100 млн руб. и более, предметом которого является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведению работ по сохранению объектов культурного наследия, заключенного до 01.07.2021, в отношении объектов, указанных в пункте 2 Постановления Правительства РФ № 145, в связи с увеличением цен на строительные ресурсы, используемые при исполнении такого контракта, и внесения соответствующих изменений в проектную документацию таких объектов проводится повторная государственная экспертиза проектной документации указанных объектов в части проверки достоверности определения сметной стоимости с выдачей соответствующего заключения.

Срок проведения повторной государственной экспертизы не может превышать 14 рабочих дней.

Для проведения такой повторной государственной экспертизы представляется сметная документация, рассчитанная в уровне цен на дату представления документов для проведения повторной государственной экспертизы в порядке, определенном приказом Минстроя России от 23.12.2019 №841/пр (п. 14.3 Методики составления сметы контракта, в ред. Приказа Минстроя России от 21.07.2021 №500/пр).

Не допускается изменение физических объемов работ, конструктивных, организационно-технологических и других решений, предусмотренных проектной документацией (актом, утвержденным застройщиком или техническим заказчиком и содержащим перечень дефектов оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов, и заданием застройщика или технического заказчика на проектирование в зависимости от содержания работ).

Стоимость такой повторной государственной экспертизы проектной документации определяется с учетом положений пунктов 57(1) и 58 Положения 145.