

Изменения законодательства.

Правительство РФ утвердило новые типовые условия госконтрактов на строительство

30 июня 2023 г. опубликовано Постановление Правительства РФ от 29 июня 2023 № 1066 «О типовых условиях контрактов на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства» (Постановление № 1066).

Такие типовые условия подлежат применению заказчиками при осуществлении закупок соответствующих работ в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Типовые условия дополняют пунктами о порядке направления сторонами уведомлений, правах заказчика и подрядчика и новыми обязанностями последнего, среди которых есть, например, такие:

- освободить участок от временных сооружений, техники и мусора не позже 10-го рабочего дня с даты завершения работ (по действующим правилам этот срок определяют стороны);
- передать исполнительную и иную документацию заказчику в течение 10 дней с даты получения от него уведомления, если контракт расторгают до завершения работ.

В контракт среди прочего включают обязанности заказчика содействовать подрядчику в исполнении обязательств и списывать неустойку, когда этого требует закон.

Также в приложении к документу установили гарантийные сроки для автодорог и искусственных дорожных сооружений. Утвержденные типовые правила содержат и другие нововведения.

Документ вступает в силу с 1 сентября 2023 г.

Рекомендации

Как отметил заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин, принятый документ отвечает на основной запрос строительной отрасли – установить единые, упорядоченные, прозрачные и заранее известные условия контрактов в сфере строительства, которые заказчик обязан включить в контракт, – о перечне передаваемых документов, о порядке передачи строительной площадки, о приёмке и оплате работ по контракту, о порядке направления и рассмотрения уведомлений.

Строительным организациям, работающим в сфере закупок для государственных и муниципальных нужд, рекомендуем обратить внимание на Постановление № 1066 и ознакомиться с его текстом, чтобы иметь возможность заранее оценить свои риски при выполнении работ по госконтракту и оптимальным образом выстроить взаимодействие с госзаказчиком.

[Постановление Правительства РФ от 29 июня 2023 г. № 1066 «О типовых условиях контрактов на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства»](#)

Правительство установило требования к подготовке и утверждению единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования

Федеральным законом № 541–ФЗ от 19 декабря 2022 г. в Градостроительный кодекс РФ (ГрК РФ) была введена ст. 28.1 «Единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, городского округа».

Единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, городского округа (Единый документ) признается соответственно генеральный план (ГП) поселения, ГП городского округа, который содержит в том числе:

- карты, подлежащие включению в ГП;
- карты градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства (ОКС);
- порядок применения карт градостроительного зонирования и градостроительных регламентов и внесения в них изменений.

То есть, по сути, Единый документ объединяет в себе генеральный план и правила землепользования и застройки. Его подготовка и утверждение в соответствии со ст. 28.1 ГрК РФ происходит в результате совместной деятельности властей субъекта РФ (которые принимают решение о подготовке Единого документа) и органов местного самоуправления (которые готовят Единый документ).

В развитие положений ст. 28.1 ГрК РФ Правительство приняло постановление от 29 июня 2023 № 1076, которым утвердило правила подготовки и утверждения Единого документа (Правила).

Правила, в частности, устанавливают следующее:

- полномочие по принятию решения о подготовке Единого документа может быть передано главе местной администрации;
- в случае принятия решения о подготовке Единого документа оно должно быть официально опубликовано в течение 10 дней со дня его принятия;
- после проверки Единого документа уполномоченным органом местного самоуправления и при отсутствии замечаний, проект Единого документа передаётся главе муниципального образования, который в течение 10 дней принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний;
- Единый документ утверждается представительным органом местного самоуправления (муниципальными депутатами) или, если это предусмотрено законодательством субъекта, местной администрацией;
- утверждённый Единый документ подлежит обязательному официальному опубликованию в течение 10 дней со дня его утверждения;
- в случае нарушения прав, заинтересованных физических и юридических лиц, они могут в инициативном порядке обратиться с предложением о внесении изменений в Единый документ.

Наряду с Правилами был утверждён Состав материалов по обоснованию единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, муниципального округа, городского округа.

Правила вступили в силу в силу 8 июля 2023 г.

Рекомендации

Введение Единого документа направлено на упрощение и ускорение инфраструктурного и жилищного строительства. Объединение в одном документе ГП и правил землепользования и застройки должно способствовать более оперативному принятию решений в градостроительной политике, сократить инвестиционно-строительные циклы, что в свою очередь, должно способствовать привлечению инвестиций. Сами же документы за счёт их объединения должны стать более чёткими и понятными, исключая дублирование информации в них.

[Постановление Правительства РФ от 29 июня 2023 № 1076 «Об утверждении Правил подготовки и утверждения единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, муниципального округа, городского округа, внесения в него изменений и состава материалов по обоснованию единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, муниципального округа, городского округа»](#)

Изменения законодательства. Участие в долевом строительстве

Истёк срок действия Постановления Правительства РФ, принятого в поддержку застройщиков в условиях санкций

Речь идёт о Постановлении Правительства РФ от 23 марта 2022 г. № 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» (Постановление № 442), в соответствии с которым в период до 30 июня 2023 г. устанавливались особенности передачи объекта долевого строительства.

Напомним, что Постановление № 442 предусматривало:

- невозможность отказа дольщика от приёмки квартиры в случае отсутствия существенных недостатков, а в случае наличия существенных недостатков, они должны быть подтверждены приглашённым специалистом;
- право застройщика, в случае уклонения дольщика от приёмки квартиры, составить односторонний акт через один месяц (вместо действовавших по общему правилу 2-ух месяцев) со дня, предусмотренного договором;
- устранение недостатков, обнаруженных в ходе приёмки в течение 60 (вместо 45) календарных дней.

С 1 июля 2023 г. эти и другие особенности, установленные в Постановлении № 442 перестают действовать.

Также своё действие прекращает Постановление Правительства РФ от 26 марта 2022 г. № 479 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве», которым в период до 30 июня 2023 г. устанавливался мораторий на начисление неустойки (пени) за нарушение сроков внесения платежа дольщиком, нарушения срока передачи дольщику объекта долевого строительства, процентов за несвоевременный возврат денежных средств застройщиком дольщику, а также иных неустоек (штрафов и пени), предусмотренным указанным документом.

Рекомендации

Обращаем Ваше внимание, что сами документы не утратили силу и не отменены, однако срок их действия не был продлён, в связи с чем они не могут быть применены к отношениям, связанным с участием в долевом строительстве, с 1 июля 2023 г., но применимы к отношениям, возникшим в период действия этих документов, до 1 июля 2023 г.

[Постановление Правительства Российской Федерации от 23 марта 2022 г. № 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства»](#); [Постановление Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. № 479 «Об установлении особенностей применения неустойки \(штрафа, пени\), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения в реестр проблемных объектов многоквартирных домов и \(или\) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства \(создания\) многоквартирного дома и \(или\) иного объекта недвижимости и \(или\) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве»](#)

Изменения законодательства. Градостроительство

Совет Федерации одобрил пакет поправок в ГрК РФ

Законопроект № 260064–8 вносит ряд изменений в ГрК РФ и ряд прочих федеральных законов.

Одно из ключевых изменений вносится в ст. 14 Федерального закона от 23 ноября 1995 г. № 174–ФЗ «Об экологической экспертизе» — ГЭЭ будет проводиться по принципу «одного окна».

Кроме того, в ГрК РФ вносятся также следующие поправки:

- в случае утверждения в соответствии со ст. 28.1 ГрК РФ Единого документа ранее утверждённые соответствующие правила землепользования и застройки подлежат признанию утратившими силу;
- порядок подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения устанавливается Правительством РФ;
- Правительство РФ наделяется полномочиями по установлению порядка подготовки документации по планировке территории, принятия решения о ее утверждении, внесении изменений, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению.

Отдельно стоит отметить новеллу, предусматривающей субсидиарную ответственность саморегулируемой организации (СРО) (или Национального объединения саморегулируемых организаций в сфере строительства, если сведения об ответственном СРО исключены из государственного реестра СРО).

Если произошло разрушение, повреждение здания, сооружения (или их части) или нарушены требования безопасности при сносе здания, сооружения, то СРО несёт субсидиарную ответственность за вред, причинный вследствие некачественного выполнения членом соответствующей СРО работ, которые привели к соответствующим последствиям, а именно работ по:

- инженерным изысканиям;
- подготовке проектной документации, внесению изменений в такую проектную документацию;
- строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства.

Кроме того, изменения затронули Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 191–ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации». В соответствии с изменениями до 1 января 2025 г. в отношении ОКС, разрешения на строительство которых выданы до 1 января 2023 г. и

по которым не выданы разрешения на ввод в эксплуатацию, не может быть отказано во внесении изменений в разрешение на строительство по причине несоответствия планируемого объекта разрешённому использованию земельного участка и установленным ограничениям. Эта норма может позволить застройщикам, получившим разрешение на строительство до 1 января 2023 г., изменять тип и параметры возводимого ОКСа в случае, когда они не соответствуют разрешённому использованию земельного участка и установленным ограничениям.

Планируется, что закон вступит в силу 1 сентября 2023 г.

Рекомендации

Изменения, направленные на концентрацию полномочий по установлению порядка подготовки документации по планировке территории в «руках» Правительства РФ должны способствовать установлению единых правил, которые бы не отличались от субъекта к субъекту, как это существует сейчас. Изменения должны облегчить работу застройщиков.

Представителям строительной отрасли, рекомендуется ознакомиться с текстом законопроекта, обратив особое внимание на новеллу, посвящённую введению субсидиарной ответственности СРО.

[Законопроект № 260064–8 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»](#)

Планируемые изменения законодательства. Строительный подряд

Правительство РФ подготовило законопроект о правах и обязанностях подрядчика при строительстве индивидуальных жилых домов

Правительственный законопроект предусматривает в том числе новые права и обязанности подрядчика в договоре строительного подряда, заключаемого в целях строительства индивидуальных жилых домов.

Законопроект связан с планируемым внесением в Государственную Думу проекта Федерального Закона «О привлечении денежных средств граждан в целях строительства индивидуальных жилых домов по договорам строительного подряда». Он предусматривает, что подрядчик вправе привлекать денежные средства граждан на основании договоров строительного подряда на строительство индивидуальных жилых домов на земельных участках, принадлежащих гражданам. Расчеты по таким договорам будут осуществляться с использованием эскроу-счетов (по аналогии с законом 214–ФЗ об участии в долевом строительстве).

В соответствии с предлагаемыми изменениями:

- подрядчик, осуществляющий строительство с привлечением денежных средств граждан в соответствии с Федеральным законом «О привлечении денежных средств граждан в целях строительства индивидуальных жилых домов по договорам строительного подряда» уведомляет компетентные органы о планируемом строительстве и об окончании строительства самостоятельно;
- подрядчик получает в уполномоченных органах необходимые разрешительные документы;
- подрядчик получает право обращаться к правообладателю инженерно-технической сети для заключения договора о подключении (технологическом присоединении) строящегося индивидуального жилого дома.

Законопроект находится на стадии общественных слушаний, которая продлится до 14 июля 2023 г.

Рекомендации

Законопроект направлен на унификацию и гармонизацию правовых норм, в связи с планируемым внесением в Государственную Думу проекта [Федерального Закона «О привлечении денежных средств граждан в целях строительства индивидуальных жилых домов по договорам строительного подряда»](#).

Представителям строительной отрасли рекомендуем принять участие в общественных обсуждениях, которые проводятся в настоящее время по обоим законопроектам.

[Проект Федерального Закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»](#)
