

Законодательные нововведения на рынке инженерно-проектных услуг: итоги 2019 года

Василий Костин, генеральный директор «КБК Проект»

Вашему вниманию предлагается обзор наиболее важных изменений законодательства РФ, существенно влияющих на дальнейшее развитие рынка инженерно-проектных услуг.

Ниже приведены вступившие в силу в этом году правовые нормы, о которых необходимо знать каждому, кто занимается строительным проектированием.

1. Изменения в Градостроительном кодексе РФ

- С 01 июля 2019 г. действуют уточненные требования к составу и содержанию проектной документации объектов капитального строительства, в которой должны быть следующие разделы ([ст. 48 ГрК РФ](#)):
 - пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции и капитального ремонта;
 - схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, а в случае подготовки проектной документации применительно к линейным объектам, проект полосы отвода, выполненный в соответствии с проектом планировки территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории);
 - разделы, содержащие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные, инженерно-технические решения и (или) мероприятия, направленные на соблюдение требований технических регламентов по обеспечению безопасной эксплуатации (охрана окружающей среды санитария и эпидемиология, доступность для инвалидов, безопасное использования атомной энергии, промышленная безопасность, надежность и безопасность электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, антитеррористическая защищенность), техническим условиям подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, требованиям к процессам проектирования, строительства, монтажа, наладки и эксплуатации;
 - проект организации строительства, включая работы по их сносу, в случае необходимости;
 - сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту.

- С 1 января 2019 г. Минстрой России разрабатывает и утверждает классификатор объектов капитального строительства, исходя из их назначения и функционально-технологических особенностей (ч. 1 ст. 6 ГрК РФ).

Кроме того, министерство сможет принимать решения о признании проектной документации экономически эффективной документацией повторного использования. Это делается для оптимизации ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации.

- Предмет экспертизы дополняется оценкой соответствия проектной документации санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям к безопасному использованию атомной энергии, требованиям промышленной безопасности, требованиям к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требованиям антитеррористической защищенности объекта, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование (ч. 5 ст. 49 ГрК РФ).

В предмет экспертизы добавили и проверку достоверности определения сметной стоимости строительства объектов капитального строительства за счет бюджетных средств и средств государственных компаний и корпораций, капитальный ремонт за счет указанных средств в случаях, установленных Правительством Российской Федерации. Это законодательное изменение также вступило в силу с 1 января 2019 года.

Проверка соответствия проектной документации требованиям:

- задания на проектирование;
 - техническим регламентам;
 - санитарно-эпидемиологическим требованиям (в том числе в части установления и сокращения СЗЗ);
 - области охраны окружающей среды (в том числе, в части сброса сточных вод непосредственно в водный объект или систему водоотведения);
 - охраны объектов культурного наследия (в том числе, в части согласования задания и проектной документации с уполномоченными государственными органами);
 - промышленной безопасности;
 - обеспечения безопасности сетей и объектов электроэнергетики;
 - антитеррористической защищенности (в том числе, в части подключения объекта к региональной системе «Безопасный регион»).
- С 1 января 2019 года вступила в силу уточненная процедура возмещения вреда при разрушении или повреждении объекта капитального строительства (ст. 60 ГрК РФ).

Уточнения относятся к праву предъявлению обратных требований организации, проводившей экспертизу проектной документации. Согласно новому закону, объем оснований причинения вреда ограничен несоответствием проектной документации

требованиям безопасности (без учета требований по определению сметной стоимости).

2. Внедрение проектного финансирования

С 1 июля 2019 года, в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.12.2018 № 478-ФЗ привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства осуществляется с использованием эскроу-счетов.

Иными словами, застройщики больше не могут привлекать средства граждан напрямую. Деньги дольщиков теперь хранятся на специальных счетах в банках — эскроу-счетах, а строительство ведется на займ, полученный у банка.

Федеральным законом от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ и постановлением Правительства Российской Федерации от 22.04.2019 № 480 регламентировано создание фондов субъектов РФ для урегулирования обязательств застройщиков-банкротов перед их дольщиками. Каждый субъект РФ имеет право создать только один фонд и только после появления на территории субъекта РФ объектов, внесенных в реестр проблемных объектов. Реестр проблемных объектов – это перечень объектов, по которым были нарушены сроки строительства более, чем на полгода, либо застройщик был признан банкротом.

При этом такой фонд:

- может привлекать дольщиков при условии размещении средств на счетах эскроу.
- обязан осуществлять закупки в соответствии с ФЗ №223 от 18.07.2011;
- устанавливать план деятельности, бюджет, штатное расписание и т.п. согласно региональному законодательству;
- обязан закончить строительство в течение трех лет с момента вынесения судебного решения о банкротстве застройщика, при этом на фонд не переносятся обязательства застройщиков по предоставлению жилья к определенному сроку;
- обязан открывать счет в финансовом органе соответствующего субъекта РФ;
- должен принимать решение о полном финансировании за счет региона в течение четырех месяцев с момента судебного решения о банкротстве застройщика.

Фонд субъекта РФ не имеет права:

- использовать имущество фонда для исполнения обязательств третьих лиц, а также принимать обязательства третьих лиц;
- выдавать займы и ссуды;
- приобретать ценные бумаги;
- создавать организации любой формы, быть участниками уставных капиталов иных организаций;
- совершать любые сделки, которые не касаются завершения строительства.

3. Актуализация нормативно-технической документации

По данным Минстроя, к началу 2019 года фонд нормативных технических документов составлял 314 сводов правил и 1080 стандартов. К концу года, исходя из опубликованных на сайте министерства данных, количество только принятых СП увеличилось на 45, это не считая утвержденных стандартов.

Большинство разработанных документов в 2019 г. касаются безопасности строительства и использования новым материалов (актуализированные версии СП доступны на [сайте ФАУ ФЦС](#)).

В частности, впервые введены правила инженерно-геологических изысканий для строительства ([СП 446.1325800.2019](#)), при планировке территорий ([СП 438.1325800.2019](#)).

Внесены изменения в правила проектирования зданий и комплексов многофункциональных ([к СП 160.1325800.2014](#)), мостов в условиях плотной городской застройки ([к СП 259.1325800.2016](#)) и т.д. Также впервые утверждены своды правил по проектированию дорог и мостов в различных зонах ([СП 447.1325800.2019](#), [СП 443.1325800.2019](#) и т.п.).

Впервые приняты национальные стандарты РФ по организации информации об объектах капитального строительства (в двух частях, [ГОСТ Р 58439.1-2019](#) и [ГОСТ Р 58439.2-2019](#)) и структуре данных электронных каталогов продукции для инженерных систем зданий ([ГОСТ Р 58438.1-2019](#)), позволяющий активнее внедрять BIM-технологии в проектную деятельность.

По словам главы министерства Владимира Якушева, до 2022 г. предусмотрена разработка порядка 200 и актуализация порядка 400 сводов правил и ГОСТов.

Совершенствование нормативной-технической базы — одна из важных составляющих поступательного развития российской строительной отрасли.

Подводя итог нашего обзора, следует сказать, что рынок инженерно-проектных услуг трансформируется: актуализируется законодательная база, разрабатываются новые стандарты и внедряются цифровые технологии. Все эти действия направлены на структурирование проектных организаций в рамках всей отрасли, правильность которых мы сможем оценить в ближайшие годы.