ДЕПАРТАМЕНТ СТРОИТЕЛЬСТВА
города Москвы

ОБЗОР ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

I. НОВОЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ 2-3

II. НОРМОТВОРЧЕСТВО 4-6

III. ИНОЕ 7-8

IV. О ЧАСТИЧНОЙ МОБИЛИЗАЦИИ 9

08.04.2023 – 14.04.2023

I. НОВОЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

1. Постановление Правительства РФ от 08.04.2023 № 572
«Об утверждении типовых условий контрактов на выполнение работ по ремонту автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений»

Правительством определены типовые условия контрактов на выполнение работ по ремонту автомобильных дорог, искусственных дорожных сооружений

Реализованы положения Федерального закона от 02.07.2021 № 360-ФЗ, в соответствии с которым Правительство вправе установить типовые условия контрактов, подлежащие применению заказчиками при осуществлении закупок.

Предусмотрены в том числе условия об обязанностях и правах подрядчика, заказчика, о гарантии качества и цене контракта.

---

2. Постановление Правительства Москвы от 28.03.2023 № 470-ПП
«О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 8 августа 2017 г. № 516-ПП»

Скорректированы (дополнены) Требования к улучшенной отделке равнозначных жилых помещений, предоставляемых взамен жилых помещений в домах, включенных в Программу реновации, и помещений общего пользования в многоквартирных домах, в которых предоставляются такие помещения.

---

3. Проектная документация не прошла экспертизу — госзаказчик в суде взыскал затраты на ее проведение
Определение Верховного Суда РФ от 03.04.2023 № 302-ЭС23-2659 по делу № А19-17894/2021

Стороны заключили контракт на разработку проектно-сметной документации. Заказчик оплатил работы и отправил результат на экспертизу в спецучреждение. По условиям закупки такую экспертизу он проводит за свой счет, подрядчик же сопровождает ее до получения положительного заключения.

Из-за замечаний, которые не устранил контрагент, проектная документация получила отрицательное заключение. Заказчик расторг контракт в одностороннем порядке и потребовал от подрядчика возместить в том числе затраты на экспертизу.

Три инстанции поддержали заказчика:

он планировал получить от подрядчика проектно-сметную документацию с положительным заключением экспертизы. То, что его нет, означает: результат работ не отвечает условиям контракта по качеству и не имеет потребительской ценности;

расходы на оплату экспертизы с отрицательным заключением проектной документации — это убытки заказчика. Их нужно компенсировать.

ВС РФ не стал пересматривать дело.

---

4. Судебная практика

Убытки из-за незаконного отказа во вводе объекта в эксплуатацию.

Постановление АС Московского округа от 05.03.2019 № Ф05-1347/2019 по делу № А41-25122/2018

Постановление АС Московского округа от 11.08.2022 № Ф05-18322/2022 по делу № А40-205517/2020

К убыткам относятся:

- расходы, которые, произведены или должно будет произведены для восстановления нарушенного права;
- утрата или повреждение имущества (реальный ущерб);
- неполученные доходы, которые могли быть получены, если бы не были нарушены права (упущенная выгода).

➡Лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере — ст. 15 ГК РФ.

Примеры судебной практики

1. Постановление АС Московского округа от 05.03.2019 № Ф05-1347/2019 по делу № А41-25122/2018.

С Минстроя Московской области в пользу Застройщика взысканы убытки из-за незаконного отказа во вводе многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Суды пришли к выводу, что орган власти виновен в том, что у Застройщик не было возможности своевременно передать объекты долевого строительства дольщикам, что привело к нарушению сроков передачи и взысканию дольщиками с застройщика неустойки и штрафов.

2. Постановление АС Московского округа от 11.08.2022 № Ф05-18322/2022 по делу № А40-205517/2020.

С Мосгосстройнадзора в пользу Застройщика были взысканы убытки в виде упущенной выгоды (неполученного дохода от сдачи реконструированного здания в аренду). Убытки возникли из-за незаконного отказа органа власти в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Суд установил, что сдача имущества в аренду является обычной хозяйственной деятельностью компании, а также учел:

- наличие заключенного предварительного договора аренды.
- факт, что после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объект сдается в аренду и приносит компании доход.

Вывод.

Застройщики, пострадавшие от необоснованного отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, могут:

- признать отказ незаконным;
- добиться выдачи разрешения;
- взыскать убытки из-за длительного простоя объекта.

II. НОРМОТВОРЧЕСТВО

1. Проект федерального закона № 332018-8
«О внесении изменения в статью 7 Федерального закона «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»

Законопроектом предлагается упростить процедуру получения копий учредительных документов компаний из ЕГРЮЛ в форме электронного документа на бесплатной основе, что обеспечит сокращение документооборота и снижение затрат запрашивающего этот документ лица.

---

2. Проект федерального закона
«О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации»

(ID проекта 02/04/05-22/00127243)

Законопроектом предлагается внести в Градостроительный кодекс Российской Федерации изменения в части наделения Минстроя России, Минобороны России и Минтранса России, а также подведомственных им государственных (бюджетных или автономных) учреждений и организаций, в отношении которых указанные федеральные органы исполнительной власти осуществляют функции и полномочия учредителя от имени Российской Федерации, указанными в части 1.1 статьи 48.2 ГрК РФ полномочиями по подготовке и признанию проектной документации типовой проектной документацией, а также актуализации такой типовой проектной документации.

---

3. Проект федерального закона № 332018-8
«О внесении изменения в статью 7 Федерального закона «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»

Законопроектом предлагается упростить процедуру получения копий учредительных документов компаний из ЕГРЮЛ в форме электронного документа на бесплатной основе, что обеспечит сокращение документооборота и снижение затрат запрашивающего этот документ лица.

---

4. Проект постановления Правительства Российской Федерации
«Об особенностях строительства, реконструкции и эксплуатации линейных объектов в национальных парках при осуществлении на их территориях рекреационной деятельности»

(ID 02/07/04-23/00137205)

Проектом постановления предлагается определить особенности строительства, реконструкции и эксплуатации линейных объектов в национальных парках при осуществлении рекреационной деятельности.

В частности, предлагается запретить устанавливать сплошные, не имеющие специальных проходов заграждения и сооружения на путях массовой миграции животных.

Линейные объекты надо будет оснащать специальными птицезащитными устройствами. При этом запретят использовать неизолированные металлические конструкции.

II. НОРМОТВОРЧЕСТВО

5. Проект постановления Российской Федерации «Об утверждении Требований к содержанию, форме и структуре плана рекреационной деятельности национального парка, порядке его согласования и утверждения, внесения в него изменений»

(ID проекта 02/07/04-23/00137210)

Согласно проекту постановления План рекреационной деятельности национального парка содержит в том числе информацию о существующих и планируемых к строительству линейных объектах, установленных основных и вспомогательных видах разрешенного использования земельных участков, установленных предельных (максимальных и (или) минимальных) параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также сведения об основных технико-экономических показателях планируемого объекта (площадь, объем, протяженность, количество этажей, производственная мощность, конструктивные и (или) архитектурные особенности).

При этом составляется такой План сроком на 10 лет.

6. Проект постановления Правительства Российской Федерации «Об особенностях строительства, реконструкции, капитального ремонта, ввода в эксплуатацию и вывода из эксплуатации, сноса объектов капитального строительства в национальных парках при осуществлении на их территориях рекреационной деятельности»

(ID проекта 02/07/04-23/00137279)

Проектом утверждены особенности строительства, реконструкции, капитального ремонта, ввода в эксплуатацию и вывода из эксплуатации, сноса объектов капитального строительства в национальных парках при осуществлении на их территориях рекреационной деятельности.

Данные особенности подразумевают:

- соответствие ТЭПов строящегося в национальном парке объекта капитального строительства сведениям, содержащимся в плане рекреационной деятельности соответствующего национального парка;
- срок проведения государственной экологической экспертизы объекта капитального строительства в рамках заключённого соглашения об осуществлении рекреационной деятельности в национальном парке не должен превышать 45 календарных дней;
- согласование документации по планировке территории в национальном парке осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится национальный парк в течение 8 рабочих дней.

II. НОРМОТВОРЧЕСТВО

7. Проект постановления Правительства Российской Федерации
«Об утверждении Перечня объектов капитального строительства, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, ввод в эксплуатацию и вывод из эксплуатации, снос которых допускается при осуществлении рекреационной деятельности в национальных парках, а также некапитальных строений, сооружений (в том числе нестационарных торговых объектов), элементов благоустройства, объектов сопутствующей инфраструктуры, возведение, эксплуатация и демонтаж которых допускается при осуществлении рекреационной деятельности в национальных парках»

(ID проекта 02/07/04-23/00137199)

Проект постановления разработан во исполнение пункта 2 статьи 17.1 Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», согласно которому в рамках осуществления рекреационной деятельности в национальных парках допускаются с учетом их функционального зонирования строительство, реконструкция, капитальный ремонт, ввод в эксплуатацию и вывод из эксплуатации, снос объектов капитального строительства, возведение, эксплуатация и демонтаж некапитальных строений, сооружений (в том числе нестационарных торговых объектов), элементов благоустройства, объектов сопутствующей инфраструктуры в соответствии с перечнем, утверждаемым Правительством Российской Федерации.

8. Проект приказа Минстроя России
«О внесении изменений в приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 18 августа 2021 г. № 584/пр «Об утверждении Методики определения норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации»

(ID проекта 01/02/04-23/00137478

Проектом приказа предлагается внести изменения в приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 18 августа 2021 г. № 584/пр «Об утверждении Методики определения норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации», а именно слова «ведомственной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» заменить словами «комплекса процессных мероприятий «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан».

III. ИНОЕ

1. Письмо Минприроды России от 01.02.2023 № 04-16-42/3630

«О предоставлении позиции по вопросу образования лесного участка в целях размещения линейного объекта»

Даны разъяснения по вопросу образования лесного участка под линейным объектом, права на который возникли до 01.01.2016 и зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости.

Сообщается, в частности, что частью 1 статьи 4.7 Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» определено, что образование лесного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, права на который возникли до 01.01.2016, зарегистрированы в ЕГРН и использование (назначение) которого не связано с использованием лесов, осуществляется в соответствии со схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории. При этом подготовка проектной документации лесного участка не требуется.

На основании положений пункта 2 статьи 11.3 Земельного кодекса РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 указанной статьи, за исключением случаев, установленных федеральными законами. При этом согласно пункту 3 статьи 11.3 Земельного кодекса РФ образование земельных участков для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Вместе с тем пунктом 2.1 статьи 11.3 Земельного кодекса РФ установлено, что образование лесных участков в целях размещения линейных объектов осуществляется на основании утвержденного проекта межевания территории. Какие-либо исключения из указанного правила Земельным кодексом РФ не предусмотрены.

Таким образом, по мнению Минприроды, образование лесного участка в целях предоставления для осуществления использования лесов для реконструкции и эксплуатации линейного объекта в соответствии со статьей 25 Лесного кодекса РФ, на котором расположен указанный объект недвижимого имущества, права на который возникли до 01.01.2016, необходимо осуществлять в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса РФ на основании утвержденного проекта межевания территории.

III. ИНОЕ

1. Минэкономразвития бесплатно предоставит заказчикам приложение для подготовки проектов документов территориального планирования

Ведомство разработало отечественное приложение для подготовки проектов документов территориального планирования в регионах.

В чем суть.

Сервис для ФГИС ТП разработан для удобства и сокращения затрат на процесс согласования с госорганами земель под застройку инфраструктуры.

1. В приложение учтены требования к отображению и описанию объектов на схемах терпланирования для согласования с госорганами в регионах, муниципальных районах, городских и муниципальных округов, поселений.

2. Кроме того, в личном кабинете во ФГИС ТП можно воспользоваться новым функционал предоставления векторных данных в, позволяющий делать одновременную выгрузку всех объектов федерального, регионального и местного значения.

Все это позволит регионам при подготовке генпланов и схем терпланирования:

- учитывать имеющиеся инфраструктурные ограничения и принимать обоснованные решения по выбору подходящих земельных участков под застройку в конкретном регионе. В том числе, исходя из плана мероприятий по программам социально-экономического развития регионов.
- сократить финансовые затраты на сбор исходной информации для схем терпланирования. Раньше на это уходило, в среднем, до 3 месяцев, сейчас срок сократится до 1 дня.

➡Приложение будет предоставляться бесплатно по запросу заказчиков проектов терпланирования.

IV. О ЧАСТИЧНОЙ МОБИЛИЗАЦИИ

1. Проект Федерального закона № 361804-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Призывные повестки, направленные через портал Госуслуг или заказными письмами, предлагается приравнять к повесткам, полученным лично в руки или от работодателя.

Повестка в электронной форме считается врученной с момента ее размещения в личном кабинете гражданина на соответствующем информационном ресурсе. Гражданам, подлежащим призыву на военную службу и получившим повестку военного комиссариата, со дня, когда такая повестка считается врученной, в качестве временной меры, направленной на обеспечение их явки по повестке, запрещается выезд из Российской Федерации. Неявка без уважительной причины по врученной повестке по истечении 20 календарных дней со дня, указанного в повестке, влечет применение в отношении такого гражданина временных мер, направленных на обеспечение его явки, в виде:

запрета на государственную регистрацию физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей;

запрета на постановку на учет в налоговом органе физического лица в качестве налогоплательщика, применяющего специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход";

приостановки на постановку недвижимого имущества на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав;

ограничения на пользование гражданином правом на управление транспортными средствами и запрета на их регистрацию;

отказа в заключении кредитного договора, договора займа.

Решение о принятии указанных временных мер формируется в Реестре воинского учета в автоматическом режиме и направляется гражданину в личный кабинет на портале Госуслуг, а также заинтересованным федеральным органам исполнительной власти.

Постановка на воинский учет, снятие с воинского учета и внесение изменений в документы воинского учета граждан, обязанных состоять на воинском учете, могут осуществляться без личной явки граждан в военный комиссариат. Оповещение граждан об этом будет осуществляться автоматически через Реестр воинского учета с использованием портала Госуслуг. При этом гражданам будет обеспечена возможность представления необходимых для осуществления воинского учета документов при их личной явке в военный комиссариат либо с использованием личного кабинета на портале Госуслуг. Гражданам, поставленным на воинский учет без личной явки в военный комиссариат, при необходимости, могут направляться повестки, в том числе в электронной форме, для сверки имеющихся сведений, а также для получения документов воинского учета.