

Что изменится в регулировании строительной отрасли и ЖКХ с 1 марта?

1 марта 2022 года в силу вступил ряд законодательных изменений, касающихся индивидуально-жилищного строительства, градостроительной и разрешительной деятельности, госэкспертизы, энергоэффективности зданий и правил пользования жилыми помещениями. Минстрой России составил их краткий обзор.

Индивидуально-жилищное строительство

Урегулированы важные вопросы долевого строительства малоэтажных жилищных комплексов (МЖК), а именно – возможность для застройщика индустриального ИЖС сформировать объекты инфраструктуры и общего имущества для будущих собственников жилых домов в соответствии с проектной декларацией, передача построенных индивидуальных жилых домов только при условии их подключения к инженерным коммуникациям, а также применение механизма защиты прав граждан с размещением денежных средств на счетах эскроу до ввода в эксплуатацию поселка и его инфраструктуры. Также среди нововведений возможность государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве индивидуального жилого дома и применения механизмов проектного финансирования застройщиков.

Федеральный закон от 30 декабря 2021 г. N 476-ФЗ [“О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации”](#).

Градостроительная и разрешительная деятельность

Продолжается работа по сокращению и оптимизации излишних и устаревших требований и согласований в строительстве, которая позволит снизить неэффективные финансовые затраты по созданию объектов капитального строительства, сократить сроки

реализации объектов. Установлен универсальный и удобный для применения перечень документов, сведений, материалов, согласований со всей необходимой информацией для их получения.

Постановление Правительства Российской Федерации от 25.12.2021 № 2490 [“Об утверждении исчерпывающего перечня документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и необходимых для выполнения предусмотренных частями 3 – 7 статьи 5-2 Градостроительного кодекса Российской Федерации мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, и признании утратившими силу некоторых актов и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации”](#)

Вступили в силу:

– перечень того, что подлежит замене или восстановлению при текущем ремонте зданий и сооружений

Постановление Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2120 [“Об осуществлении замены и \(или\) восстановления отдельных элементов строительных конструкций зданий, сооружений, элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения при проведении текущего ремонта зданий, сооружений”](#);

– перечень объектов и сетей, к которым при капремонте или реконструкции не применяется ГрК РФ

Постановление Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2113 [“Об утверждении перечня видов существующих линейных объектов и сетей инженерно-технического обеспечения, при реконструкции или капитальном ремонте которых не применяются положения статьи 52.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации”](#);

– новые более подробные правила подключения объектов капстроительства к централизованным системам горячего,

холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в которых прописана возможность подачи заявления о технологическом присоединении через портал «Госуслуг»

Постановление Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2130 [“Об утверждении Правил подключения \(технологического присоединения\) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и \(или\) водоотведения, о внесении изменений в отдельные акты Правительства Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных актов Правительства Российской Федерации и положений отдельных актов Правительства Российской Федерации”](#).

Также для строительства и реконструкции газопроводов с проектным рабочим давлением не более 1,2 мегапаскаля (ранее 0,6) больше не требуется подготовка документации по планировке территории

Постановление Правительства Российской Федерации от 15.11.2021 № 1945 [“О внесении изменения в перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории”](#).

Вступившие в силы документы помогают унифицировать и совершенствовать градостроительную деятельность в России.

Правила госэкспертизы

Закреплены основания и правила продления (не более чем на 30 рабочих дней) срока проведения госэкспертизы в отношении объектов капитального строительства государственного значения.

Постановление Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2110 [“О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 г. № 145”](#).

Правила лицензионного контроля

С первого дня весны вступили в силу новые правила

лицензионного контроля.

Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ [“О государственном контроле \(надзоре\) и муниципальном контроле в Российской Федерации”](#)

Федеральный закон от 11.06.2021 № 170-ФЗ [“О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона “О государственном контроле \(надзоре\) и муниципальном контроле в Российской Федерации”](#)

Постановление Правительства Российской Федерации от 05.02.2022 № 117 [“О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. № 1110 и признании утратившим силу отдельного положения акта Правительства Российской Федерации”](#)

Энергоэффективность и стандарты «зелёного» строительства

Начали действовать новые правила установления требований энергоэффективности для зданий, строений и сооружений. Ключевое нововведение документа – это закрепление обязательных условий в отношении удельной характеристики расхода теплоэнергии на отопление и вентиляцию. Требования должны пересматриваться не реже одного раза в 5 лет с учетом новых технологических решений в сфере энергосбережения и энергоэффективности. Также в нём установлены новые требования к классификации энергоэффективности многоквартирных жилых домов

Постановление Правительства Российской Федерации от 27.09.2021 № 1628 [“Об утверждении Правил установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений и требований к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов”](#).

Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС) расширит свои функциональные возможности, объем размещаемых сведений, а также круг субъектов, которым доступно внесение

информации

Постановление Правительства Российской Федерации от 14.12.2021 № 2292 [“О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 26 марта 2019 г. № 319”](#).

Правила пользования многоквартирным жилым домом

Приказ Минстроя России определил, что в многоквартирном доме относится к общему имуществу, а что к личному. Ключевым отличием нового документа от действующих правил является то, что требования к пользованию жилыми помещениями предъявляются не только к гражданам, но и к собственникам-юрлицам.

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.05.2021 № 292/пр [“Об утверждении правил пользования жилыми помещениями”](#).

Источник: <https://minstroyrf.gov.ru/>