

Какие изменения законодательства застройщиков в сентябре ждут

В первый день осени вступили в силу многочисленные изменения в законодательство, затрагивающие строительную сферу. Портал ЕРЗ.РФ расскажет об основных из них.

Недвижимость и регистрация

Федеральным законом [430-ФЗ](#) от 21.12.2021 в Гражданском кодексе РФ ([ГК РФ](#)) закреплён единый правовой режим для жилых и нежилых помещений. Для этого в первую часть ГК РФ вводится новая глава 6.1. «Недвижимые вещи». Согласно данной главе, к недвижимым вещам относятся:

- земельные участки;
- здания и сооружения;
- помещения — обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях.

Определены виды и понятия данных недвижимых вещей, и общие принципы их образования.

Кроме того, введена отдельная глава 17.1. о праве собственности и других вещных правах на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места. В этой главе закреплены:

- возникновения права собственности на указанные объекты при их создании;

- особенности права собственности на здание и сооружение;
- основные правила пользования собственником здания или сооружения чужим земельным участком (ЗУ);
- особенности права собственности на помещения и машино-места, а также пользования и распоряжения данных собственников на общее имущество и ЗУ;
- правила прекращения права собственности на бесхозно содержимое помещение.

Федеральным законом [408-ФЗ](#) от 06.12.2021 внесены изменения в законодательство, позволяющие застройщику по одному заявлению получить и разрешение на ввод (РВ), и регистрацию прав на объект, о чем ранее [рассказывал](#) портал ЕРЗ.РФ. Таким образом, застройщику после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не придется обращаться за регистрацией прав.

Правила не применяются, например, если для строительства или реконструкции привлекали денежные средства участников долевого строительства в соответствии с [214-ФЗ](#) от 30.12.2004.

Кроме того, в законопроекте появились нормы, которые вносят изменения в [ст. 84](#) Земельного кодекса РФ, меняющие порядок установления, изменения границ населенных пунктов.

В [ГрК РФ](#) законопроект вводит норму, позволяющую осуществлять замену и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при осуществлении капитального ремонта зданий, сооружений. Случаи, когда такое возможно, должно определить Правительство РФ.

Также законопроектом вносит правки в закон [218-ФЗ](#) от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», установив в нем порядок взаимодействия органов уполномоченных на выдачу РВ и органов регистрации прав.

Разрешение на строительство и на ввод

Приказом Минстроя России [№446/пр](#) от 03.06.2022 утверждены новые формы разрешения на строительство (РС) и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (РВ).

Новые формы разрешений разработаны в рамках установления единых стандартов предоставления государственных и муниципальных услуг по выдаче РС и РВ и значительно отличаются от действующих форм, утвержденных приказом Минстроя России [№117/пр](#) от 19.02.2015.

Ранее портал ЕРЗ.РФ подробно [разбирал](#) содержание приказа №446/пр.

Проектная документация и экспертиза

С 1 сентября вступило в силу Постановление Правительства РФ [№963](#) от 27.05.2022, которым внесены многочисленные поправки к Положению о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию.

Целью разработки изменений было сокращение объема разрабатываемой проектной документации (ПД), сроков проектирования, а также уменьшение стоимости проектных работ и стоимости работ по обязательной экспертизе ПД.

Как ранее [отмечал](#) портал ЕРЗ.РФ, внесенные Постановлением №963 изменения, не применяются при подготовке ПД, если задание застройщика или технического заказчика на проектирование, предусматривающее подготовку этой проектной документации, утверждено до 01.09.2022.

Постановлением Правительства РФ [№2366](#) от 20.12.2021 утвержден порядок проведения экспертизы ПД и экологической экспертизы по принципу «одного окна».

Принятое Постановление Правительства обязывает Минстрой России обеспечить:

- с 24.12.2021 техническую возможность реализации взаимодействия АИС «Главгосэкспертиза» и Программно-технологического комплекса государственного контроля Росприроднадзора России, с использованием которых обеспечивается проведение государственной экспертизы ПД и государственной экологической экспертизы ПД по принципу «одного окна»;
- с 01.09.2022 техническую возможность проведения государственной экспертизы проектной документации и государственной экологической экспертизы ПД по принципу «одного окна». Подробнее об этом [писал](#) портал ЕРЗ.РФ.

Постановлением Правительства РФ [№711](#) от 20.04.2022 внесены изменения в Постановление Правительства РФ [№145](#) от 05.03.2007, которыми скорректировано понятие «этап строительства» для различных объектов. Необходимость разработки проектной документации на объект капитального строительства применительно к отдельным этапам строительства устанавливается заказчиком и указывается в задании на проектирование.

Согласно Постановлению [№711](#), которое ранее подробно [анализировал](#) портал ЕРЗ.РФ, возможность подготовки проектной документации в отношении отдельных этапов строительства должна быть обоснована расчетами, подтверждающими технологическую возможность реализации принятых проектных решений при осуществлении строительства по этапам.

Градостроительные нормы

Постановлением Правительства РФ [№2303](#) от 15.12.2021 утверждены требования к комплексным схемам инженерного обеспечения.

Как [сообщал](#) портал ЕРЗ.РФ, согласно Постановлению, комплексная схема инженерного обеспечения территории представляет собой документ, содержащий описание существующего и планируемого размещения сетей электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, сетей связи

(сети инженерно-технического обеспечения) и иных технологически связанных с ними объектов капитального строительства и некапитальных сооружений на территории, на которой планируется осуществлять строительство.

Вступили в силу нормы о независимой оценке квалификации специалистов по организации строительства, главных инженеров и архитекторов проектов.

С 1 сентября 2022 года вступают в силу изменения в ГрК РФ, внесенные [447-ФЗ](#), которыми устанавливаются требования о прохождении независимой оценки квалификации при включении работника организации – члена саморегулируемой организации (СРО) в Национальный реестр специалистов. Закон устанавливает, что специалисты по организации инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства должны не реже одного раза в пять лет проходить независимую оценку квалификации физического лица, претендующего на осуществление профессиональной деятельности.

Подробнее об этом можно [прочитать](#) на портале ЕРЗ.РФ.

Новые правила аккредитации юридических лиц на право проведения негосударственной экспертизы утверждены Постановлением Правительства РФ от 31.05.2022 [№994](#).

Правила устанавливают порядок аккредитации юридических лиц на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации (ПД) и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий (аккредитация), которая проводится национальным органом по аккредитации.

Подробнее о новых правилах можно [узнать](#) в публикации на портале ЕРЗ.РФ.

Информационная система жилищного строительства

С 1 сентября 2022 года вступают в силу изменения, расширяющие перечень сведений, которые подлежат размещению застройщиками в

Единой информационной системе жилищного строительства ([ЕИСЖС](#)). Портал ЕРЗ.РФ ранее [анализировал](#) данное Постановление.

Оно установило перечень сведений и документов, которые застройщики должны разместить в системе:

- при строительстве многоквартирных домов без привлечения средств граждан и юрлиц;
- при долевом строительстве индивидуальных жилых домов на территории малоэтажных жилых комплексов.

Возмещение затрат правообладателям линейных объектов

Постановлением Правительства РФ от 02.06.2022 [№1010](#) утверждены Правил определения формы возмещения затрат, возникших в связи с реконструкцией, капитальным ремонтом существующих линейных объектов» (Правила).

Согласно Правилам, возможно два варианта определения формы возмещения затрат:

- форма возмещения затрат осуществляется правообладателем существующих линейных объектов, на основании предложения застройщика, технического заказчика;
- застройщик, технический заказчик самостоятельно определяют форму возмещения затрат, направляя уведомление об определении формы возмещения затрат.

В каких случаях застройщик, технический заказчик вправе самостоятельно определять форму возмещения затрат, можно [узнать](#) из публикации на портале ЕРЗ.РФ.

Источник: <https://erzrf.ru>