

Обзор новостей, нормотворческих инициатив и изменений законодательства в строительной отрасли (за апрель 2016 года)

1. Минстрой внес в правительство поправки о реформе института экспертизы

Минстрой России разработал и внес в Правительство РФ законопроект о реформировании института экспертизы проектной документации, направленный на усиление ответственности негосударственных экспертных организаций.

По данным ведомства, проект федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и статью 2 Федерального закона «Об аккредитации в национальной системе аккредитации» предусматривает повышение требований, предъявляемых к аттестации физических лиц и организаций на право подготовки заключений экспертизы проектной документации или экспертизы результатов инженерных изысканий. Минимальный стаж работы в этой сфере планируется увеличить с 5 до 7 лет.

«Также законопроект вводит ответственность экспертов за выдачу положительного заключения при несоответствии проектной документации и результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов, вплоть до аннулирования квалификационного аттестата (без права переаттестации в течение 3-х лет). Вместе с тем, документ устанавливает основания для аннулирования квалификационного аттестата», – добавили в пресс-службе.

Кроме того, по информации министерства, законопроект предполагает ведение Единого государственного реестра выданных заключений государственной и негосударственной экспертизы.

Как рассчитывают в Минстрое, нормы, прописанные в документе, повысят качество проведения экспертизы и, как следствие, позволят повысить безопасность зданий и сооружений.

2. Пилотной площадкой мониторинга цен в строительстве станет филиал ФАУ «ФЦЦС» в Республике Башкортостан

В начале апреля ФАУ «ФЦЦС» приступил к тестированию пилотной системы мониторинга цен в строительной отрасли. Новую схему мониторинга планируется первоначально отработать на площадке филиала ФАУ «ФЦЦС» в Башкортостане.

В ходе проекта будет осуществляться мониторинг показателей стоимости строительных ресурсов, необходимых для разработки сметных норм и нормативов в области градостроительной деятельности и определения сметной стоимости в отношении объектов капитального строительства федерального значения, регионального значения и местного значения.

По словам и.о. руководителя ФАУ «ФЦЦС» Ирины Лищенко, филиал ФАУ «ФЦЦС» в Башкортостане имеет в своем составе квалифицированные кадры с большим опытом работы в сфере ценообразования сметного нормирования в строительстве. «Именно поэтому, – отметила И.Н. Лищенко, – Башкортостан становится первым регионом РФ, где будет опробована новая модель мониторинга цен».

«Башкирия лидирует по многим показателям в области строительства, - сообщил заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Хамит Мавляров. – На примере этого региона мы хотим отработать схему сбора информации о стоимости строительных ресурсов от предприятий и затем тиражировать этот опыт на всю страну».

3. На гидротехнических сооружениях I класса действует режим постоянного государственного надзора

[Приказ Ростехнадзора от 24.02.2016 N 67 "Об утверждении Административного регламента исполнения Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору государственной функции по осуществлению федерального государственного надзора в области безопасности гидротехнических сооружений \(за исключением судоходных и портовых гидротехнических сооружений\)"](#)

Такое положение содержится в новом административном регламенте осуществления Ростехнадзором государственного надзора в области безопасности гидротехнических сооружений.

Новым регламентом также уточнено, что государственный надзор в области безопасности гидротехнических сооружений осуществляется при эксплуатации, капитальном ремонте, консервации и ликвидации таких сооружений.

Предметом государственного надзора является соблюдение юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем в процессе осуществления деятельности по эксплуатации, капитальному ремонту, консервации и ликвидации гидротехнических сооружений требований к обеспечению безопасности гидротехнических сооружений, установленных законодательством, в том числе:

- наличие разрешения на эксплуатацию гидротехнического сооружения;
- наличие согласованных правил эксплуатации гидротехнического сооружения;
- соблюдение процедуры декларирования безопасности гидротехнического сооружения;
- соблюдение процедуры регистрации гидротехнического сооружения в Российском регистре гидротехнических сооружений;
- соблюдение требований об обязательном страховании гражданской ответственности за причинение вреда в результате аварий гидротехнического сооружения.

Установлено, что лица, в отношении которых осуществляются мероприятия по контролю, имеют право, в том числе:

- привлекать Уполномоченного при Президенте РФ по защите прав предпринимателей либо уполномоченного по защите прав предпринимателей в субъекте РФ к участию в проверке;
- в случае несогласия с фактами, выводами, предложениями, изложенными в акте проверки, либо с выданным предписанием об устранении выявленных нарушений в течение пятнадцати дней с даты получения акта проверки представить в Ростехнадзор в письменной форме возражения, с приложением соответствующих документов.

Уточнено также, что срок проведения проверки в отношении юридического лица, которое осуществляет свою деятельность на территориях нескольких субъектов РФ, устанавливается отдельно по каждому филиалу, при этом общий срок проведения проверки не может превышать 60 рабочих дней.

Признан утратившим силу Приказ Ростехнадзора от 20.02.2012 N 116, которым был утвержден действующий регламент предоставления данной госуслуги.

4. Уточнены ограничения на использование отдельных видов дверей и ворот при эксплуатации эвакуационных путей зданий в целях обеспечения пожарной безопасности

[Постановление Правительства РФ от 06.04.2016 N 275 "О внесении изменения в пункт 36 Правил противопожарного режима в Российской Федерации"](#)

Определено, в частности, что при эксплуатации эвакуационных путей, эвакуационных и аварийных выходов запрещается устанавливать раздвижные и подъемно-опускные двери и ворота без возможности вручную открыть их изнутри и заблокировать в открытом состоянии, а также другие устройства, препятствующие свободной эвакуации людей, при отсутствии иных (дублирующих) путей эвакуации либо при отсутствии технических решений, позволяющих вручную открыть и заблокировать в открытом состоянии указанные устройства.

Допускается в дополнение к ручному способу применение автоматического или дистанционного способа открывания и блокирования устройств.

5. Из перечня обязательных требований к экспертам в области промышленной безопасности исключено наличие специализированных публикаций в периодических изданиях

[Приказ Ростехнадзора от 09.03.2016 N 90 "О внесении изменений в федеральные нормы и правила в области промышленной безопасности "Правила проведения экспертизы промышленной безопасности", утвержденные Приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 14 ноября 2013 г. N 538"](#)

Соответствующие изменения внесены в требования, предъявляемые к экспертам первой, второй и третьей категорий, установленные федеральными нормами и правилами в области промышленной безопасности "Правила проведения экспертизы промышленной безопасности".

6. В целях повышения достоверности сметной стоимости строительства Минстроем России предлагается порядок мониторинга стоимости строительных ресурсов

[Проект Постановления Правительства РФ "Об утверждении Порядка осуществления мониторинга стоимости строительных ресурсов"](#)

Согласно проекту мониторинг включает в себя сбор информации о ценах строительных ресурсов, обработку, систематизацию и хранение полученной информации в целях формирования сметных цен ресурсов.

Мониторинг стоимости строительных ресурсов будет осуществляться подведомственным Минстрою России федеральным учреждением на основании информации, предоставляемой производителями или поставщиками, внесенными в Реестр производителей и поставщиков строительных ресурсов (формирование и ведение данного реестра осуществляет Минстрой России на основании данных о поставщиках информации, представленных Минпромторгом России), а также Росстатом, Минтрудом России, Минтранс России.

Устанавливается, что указанные поставщики информации и федеральные органы исполнительной власти обязаны представлять информацию о стоимости строительных материалов, изделий, конструкций, оборудования, строительных машин и автотранспортных средств, а также другие данные.

Сведения о стоимости строительных ресурсов, получаемые от федеральных органов исполнительной власти и поставщиков информации, направляются Минстроем России в ФНС России.

Предусматривается, что сведения о стоимости материалов, изделий, конструкций и оборудования обновляются не реже одного раза в квартал, данные о стоимости приобретения строительных машин и автотранспортных средств - один раз в год.

Сформированные сметные цены строительных ресурсов, предназначенные для определения стоимостных показателей сметных нормативов, размещаются в открытом доступе в федеральной государственной информационной системе.

7. Правительство России одобрило реформирование ценообразования в строительстве, запущенное Минстроем России

Правительство Российской Федерации на заседании 21 апреля одобрило законопроект, направленный на реформирование системы сметного нормирования и ценообразования в строительстве.

Законопроект о внесении изменений в Градостроительный кодекс в части регулирования вопросов ценообразования и сметного нормирования в области градостроительной деятельности был разработан Минстроем России во исполнение поручения главы государства, в соответствии с «Планом мероприятий по совершенствованию системы сметного нормирования и ценообразования в строительной отрасли», утвержденным Правительством России. После рассмотрения Правительством, проект закона будет направлен в Госдуму.

[Проект Федерального закона N 1055373-6 "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования вопросов ценообразования и сметного нормирования в области градостроительной деятельности"](#)

Законопроектом, в частности, предусматривается:

введение понятия сметных нормативов и сметной стоимости строительства в целях обеспечения единообразия при разработке нормативных правовых актов в области ценообразования и сметного нормирования в сфере градостроительной деятельности;

расширение полномочий органов государственной власти РФ в области градостроительной деятельности, в том числе в части установления порядка определения сметной стоимости строительства, порядка осуществления мониторинга стоимости строительных ресурсов, применяемых в строительстве, а также порядка разработки и утверждения сметных нормативов в области градостроительной деятельности, правил и требований к их применению, ведения федерального реестра сметных нормативов;

обязательное применение сметных нормативов, внесенных в федеральный реестр сметных нормативов, при составлении сметной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых с привлечением средств бюджетной системы РФ и средств государственных корпораций, а также юридических лиц, созданных РФ, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых РФ, субъектов РФ, муниципальных образований составляет более 50 процентов.

Вступление в силу соответствующего федерального закона планируется с 1 января 2017 года.

8. Минстрой разработает правила безопасной эксплуатации зданий и сооружений

Своды правил по безопасной эксплуатации зданий и сооружений могут появиться в России, сообщили в пресс-службе Минстроя.

Как рассказали в министерстве, в настоящее время на стадию проектирования и строительства приходится порядка тысячи нормативных документов, а в части эксплуатации имеется только разработанный и находящийся в стадии утверждения "Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения". На его основе предполагается разработать ряд отдельных сводов. Ранее ФАУ ФЦЦС разработало техническое задание и был объявлен конкурс на разработчика данных сводов.

"В первую очередь работа направлена на повышение безопасности зданий и сооружений", — подчеркнул собеседник агентства.

Ранее Минстрой сообщал, что готовит законопроект, направленный на усиление безопасности зданий.

9. Рекомендуемые к применению индексы сметной стоимости строительства будут ежеквартально публиковаться на сайте Минстроя России

В соответствии с [письмом](#) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17 марта 2016 года № 7569-ХМ/05 с I квартала 2016 года прекращается рассылка писем с информацией о рекомендуемых к применению индексах изменения сметной стоимости строительства, включающих индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексы изменения сметной стоимости пусконаладочных работ, индексы изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, индексы изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексы изменения сметной стоимости оборудования.

Индексы изменения сметной стоимости строительства [публикуются](#) на официальном сайте Минстроя России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: www.minstroyrf.ru в разделе «Деятельность / Градостроительная деятельность и архитектура / Ценообразование / Индексы изменения сметной стоимости».

Индексами изменения сметной стоимости строительства следует руководствоваться при формировании начальной (максимальной) цены государственного контракта, общеэкономических расчетов в инвестиционной сфере для объектов капитального строительства, финансирование которых осуществляется с привлечением средств федерального бюджета.

10. Заявления о несостоятельности негосударственной экспертизы являются необоснованными

В Москве состоялось заседание президиума Общественного совета при Минстрое РФ, на котором была представлена справка по вопросу сохранения обязательной государственной экспертизы в отношении сетей газораспределения и газопотребления. Суть вопроса состоит в том, что в соответствии с техническим регламентом о безопасности сетей газораспределения и газопотребления, утвержденным постановлением Правительства №870 от 29 октября 2010 г., проектная документация в отношении этих сетей подлежат государственной экспертизе. В то же время, статьей 48.1 Градостроительного кодекса России регламентирован перечень опасных производственных объектов (ОПО I и II классов опасности), относящихся к ведению федеральной государственной экспертизы. Согласно Градостроительному кодексу, проектная документация по ОПО III и IV классов опасности может проходить как

государственную экспертизу субъектов федерации, так и негосударственную экспертизу, если эти объекты не являются объектами бюджетного финансирования.

Устранить данное разночтение технического регламента и Градостроительного кодекса был призван пункт 3 плана мероприятий по совершенствованию правового регулирования подключения объектов капитального строительства к сетям газораспределения. Этот план был утвержден распоряжением Правительства РФ №1831-р от 17 сентября 2015 г. Во исполнение этого распоряжения Минэнерго подготовило проект постановления правительства «О внесении изменений в технический регламент о безопасности сетей газораспределения и газопотребления», предусматривающий возможность проведения в отношении таких сетей как государственной, так и негосударственной экспертизы. Однако постановление до настоящего времени не принято, а вокруг этого вопроса развернулась борьба, направленная на установление обязательности проведения государственной экспертизы проектной документации ОПО III и IV классов опасности. При этом речь идет об отнесении объектов ОПО III и IV классов к ведению государственной экспертизы субъектов федерации. Президиумом Общественного совета при Минстрое представлена справка была принята с намерением поддержать ходатайство об установлении преимущественного права на проведение экспертизы проектной документации объектов газоснабжения за государственной экспертизой субъектов федерации.

Однако выводы авторов справки о несостоятельности негосударственной экспертизы весьма спорны, поскольку не содержат аналитического и сравнительного материала по качеству выданных заключений негосударственной и государственной экспертизы субъектов федерации, не учитывают, что квалификация государственных и негосударственных экспертов абсолютно идентична (все аттестуются Минстроем России), и то, что проведение экспертизы осуществляется экспертными организациями по одним и тем же законодательным и нормативным требованиям. Кроме того, не следует забывать, что многие заключения в качестве негосударственной экспертизы выполняют государственные экспертные организации, аккредитованные на право проведения негосударственной экспертизы. Количество таких организаций перевалило за пять десятков.

Таким образом, можно сделать вывод, что представленная президиуму Общественного совета справка отражает только точку зрения сторонников укрепления позиций государственной экспертизы за счет перераспределения в ее пользу значительной части проектной документации, в том числе по таким объектам, как реконструкция котельных, строительство жилых домов с крышными и пристроенными котельными, строительство жилых комплексов с централизованными котельными. Такой подход представляется неконструктивным, вредящим развитию здоровой конкуренции в экспертной среде и препятствующим совершенствованию экспертной деятельности в целом.

11. В исторических городах Подмосковья запретили строить высотки

В исторических городах Подмосковья запретили строить многоэтажные здания. Как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе зампреда правительства Московской области Германа Елянюшкина.

По его словам, к снижению этажности и плотности жилой застройки региональные власти приступили для создания гармоничного архитектурного облика подмосковных исторических городов. «Нормы высотности четко дифференцированы. В ряде населенных пунктов уже введен запрет на возведение жилых зданий выше 17 этажей», – сказал он.

По данным пресс-службы, отдельные требования к высотности застройки были разработаны главным управлением архитектуры и градостроительства области для 22 городов.

Согласно новым правилам, в Зарайске этажность ограничена четырьмя этажами, в Верее, Можайске, Озерах, Рузе, Талдоме – пятью. Дома высотой не выше семи этажей можно строить в Бронницах, Волоколамске, Звенигороде, Истре, Кашире. «Из исторических поселений отдельно стоит выделить Подольск, где допустима максимальная высотность – 17 этажей. Это, скорее, исключение. Во всех остальных случаях действует общее правило: максимально бережно сохранить уникальные и по-своему неповторимые города, где существуют объекты культурного наследия», – сказали в пресс-службе.

По мнению чиновников, высотная застройка в 9-17 этажей допустима только для городов ближнего пояса Подмосковья – 5-15 км от МКАД. «Напомню, что у нас есть центральная, срединная и периферийная части Московской области. В крупных городах, конечно, нелогично строить 3-4-этажные здания, но есть немало населенных пунктов, в которых многоэтажное строительство совершенно не обосновано», – отметил Елянюшкин.

Как рассказали в пресс-службе, предельно допустимая этажность рассчитывается исходя из показателя нормы на 1000 человек. «В сельских поселениях, где проживает не более 1000 человек, не должны строиться дома выше трех этажей. В городах с населением от трех до 50 тыс. человек, девелоперы могут рассчитывать на одобрение жилого проекта высотой 5-7 этажей. Если количество горожан до 100 тыс., то разрешается 7-9-этажная застройка. Максимальная высотность допускается только в городах с населением от 100 тыс. человек», – пояснил в зампреда.

По его словам, сейчас данные нормы являются руководством к действию при одобрении или отклонении проекта областным градостроительным советом. «Исключения допускаются в единичных случаях – при особой социальной значимости проекта. Например, при возведении объектов, предназначенных для переселения граждан из аварийных домов или при строительстве жилья для обманутых дольщиков», – добавил Елянюшкин.

12. Арбитражный суд Москвы признал банкротом ЗАО «Группа компаний СУ-155»

Арбитражный суд Москвы по заявлению Банка Москвы признал (банкротом) ЗАО «Группа компаний СУ-155» - структура ГК «СУ-155», от деятельности которой пострадали около 30 тысяч человек в 14 регионах страны.

Как говорится в [материалах](#) суда, процедура наблюдения в «ГК СУ-155» была введена еще в сентябре 2015 года. Московский Арбитраж открыл в отношении компании конкурсное производство, управляющим на полгода назначена Наталья Иванова, которая ранее была временным управляющим. Отчет о проделанной работе она должна представить 26 сентября.

По итогам анализа финансового состояния стройхолдинга кредиторы, а позже и суд решили, что должник неспособен удовлетворить требования перед кредиторами по денежным обязательствам и восстановление платежеспособности должника невозможно.

Реестр требований кредиторов сформирован, а общая сумма требований кредиторов составляет 1,7 млрд рублей. Основной кредитор с требованием на 1,28 млрд рублей – Банк Москвы. «Группа компаний СУ-155» является поручителем по кредиту, который был выдан банком ЗАО «СУ-155».

ГК «СУ-155» - один из крупнейших стройхолдингов России потерпел финансовый крах из-за кризиса и, как считают, эксперты в результате неверной стратегии развития. Квартир в домах, так и недостроенных холдингов дожидаются Контролирующий акционер компании – Михаил Балакин, в отношении которого по заявлению Сбербанка столичный арбитраж также рассматривает дело о персональном банкротстве.

Как уточняют в банке «Российский капитал» (санатор проблемного стройхолдинга), решение Арбитражного суда никак не повлияет на темпы достройки жилья, так как эта компания (ЗАО) не является застройщиком и не имеет обязательств перед дольщиками и пайщиками. Всего у «СУ-155» девять компаний-застройщиков, и в семи из них уже введены процедуры наблюдения. Не начались они только в АО «СК Рострой» и ООО «Стройкап». Напомним, процедура наблюдения в отношении самой головной структуры - АО «СУ-155» была введена еще 18 марта.

Финансированием достройки домов «СУ-155» занимается госбанк «Российский капитал» (дочерняя структура Агентства по страхованию вкладов). Недостроенные жилые объекты «СУ-155» находятся в 14 регионах России: Москва и Московская область, Владимирская область, Волгоградская область, Ивановская область, Калининградская область, Калужская область, Костромская область, Ленинградская область, Нижегородская область, Санкт-Петербург, Тверская область, Тульская область, Ярославская область.

В числе дольщиков и пайщиков группы «СУ-155» по меньшей мере 30 тыс. человек. Общее количество недостроенных объектов – 155, из них 147 – жилые дома. В график первой очереди достройки (на 2016 год) вошли 63 объекта в 11 регионах страны.

13. Градостроительство и жилищно-коммунальное хозяйство: некоторые важные результаты и показатели 2015 года

Объём ввода жилья

В 2015 году планировалось ввести в эксплуатацию 76 млн кв. м жилья. По итогам года объём ввода жилья в России составил 83,8 млн кв. м, что на 10% больше планового показателя 2015 года.

Реализация государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»

С 15 апреля 2014 года действует новая редакция [государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»](#).

Основным инструментом формирования рынка доступного жилья является [ФЦП «Жилище»](#). В рамках программы в 2015 году жильём обеспечено 41,6 тыс. семей. Помощь в приобретении жилья оказывается молодым семьям; гражданам – участникам ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф; гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера; вынужденным переселенцам; военнослужащим и сотрудникам органов внутренних дел, подлежащим увольнению с военной службы, и некоторым другим категориям граждан.

Планируемое количество молодых семей, претендующих на улучшение жилищных условий в 2015 году, составляло 18 910 семей. На 1 января 2016 года 15 178 молодых семей из 74 регионов России получили свидетельства о получении выплаты на приобретение (строительство) жилья, из которых в 2015 году было реализовано 9234 свидетельства. Срок действия свидетельства составляет семь месяцев, выдача свидетельств 2015 года продолжается в первом полугодии 2016 года.

По итогам 2015 года в рамках бюджетного финансирования подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильём категорий граждан, установленных федеральным законодательством» оформлено и выдано: 5754 сертификата, в том числе для военнослужащих, уволенных или увольняемых с военной службы – 304 сертификата; для граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера, – 2936 сертификатов; для граждан, пострадавших в результате радиационных аварий и катастроф, – 1473 сертификата; для граждан, признанных вынужденными переселенцами, – 840 сертификатов.

Для участия в подпрограмме включена новая категория граждан – «Граждане, подлежащие переселению из закрытых административно-территориальных образований и территорий, ранее входивших в границы закрытых административно-территориальных образований». По итогам 2015 года по этой категории реализовано 4540 сертификатов. Реализация сертификатов продолжается в 2016 году.

По состоянию на 1 января 2016 года жилищные условия за семь лет улучшили 263 711 ветеранов Великой Отечественной войны, членов семей погибших (умерших) инвалидов и участников ВОВ, в том числе в 2015 году жилищные условия улучшили 10 802 гражданина этой категории, что на 2873 человека больше, чем в 2014 год.

В 2015 году за счёт средств федерального бюджета улучшили свои жилищные условия также 3998 ветеранов боевых действий, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов.

В 2015 году органами местного самоуправления предоставлены жилые помещения по договору социального найма 5300 семьям, имеющим трёх и более детей, 82 тыс. семей бесплатно получили земельные участки.

Реализация программы «Жильё для российской семьи»

Для снижения стоимости одного квадратного метра жилья с середины 2014 года реализуется [программа «Жильё для российской семьи»](#), в соответствии с которой предусматривается строительство жилья экономического класса по цене, не превышающей 35 тыс. рублей за квадратный метр жилого помещения. Участниками программы «Жильё для российской семьи» стали 70 регионов России с общим объёмом ввода жилья 19,5 млн кв. м.

В 2015 году в рамках программы «Жильё для российской семьи» в 16 регионах страны введено 243,7 тыс. кв. м, а по состоянию на февраль 2016 года этот показатель составил уже 256,2 тыс. кв. м. Стать участниками программы пожелали свыше 47 тыс. российских семей.

В конце 2015 года было принято решение о продлении программы до 2020 года.

Ипотека

Правительство совместно с Минстроем в 2015 году предприняло меры по удержанию ипотечного рынка. С 1 апреля 2015 года начала действовать программа «Ипотека с господдержкой» на приобретение жилья на первичном рынке, в рамках которой государство субсидирует банкам часть ипотечной ставки. Самая высокая ставка в рамках этой программы не превышает 12% годовых, банки вправе эту ставку делать ещё ниже. В 2014 году средняя ставка по ипотеке была выше и составляла 12,5%.

В результате на 31 декабря 2015 года каждый третий ипотечный кредит в стране взят по программе «Ипотека с господдержкой» – 37,6% от всего объёма выданных кредитов с момента начала действия программы и 32,7% – от суммы общей выдачи за 2015 год. Программа позволила удержать ситуацию на первичном рынке. Льготной ипотекой воспользовались 210,6 тыс. семей, купив жильё общей площадью 10,6 млн кв. м.

По данным ЦБ, всего за 2015 год в РФ было выдано 691 852 ипотечных кредита.

Долевое строительство

Количество обманутых дольщиков в России за 2015 год снизилось на 2640 человек. Достроены 54 объекта. В 2015 году проведена значительная работа над внесением изменений в [Федеральный закон №214-ФЗ](#) (Закон о долевом строительстве). Часть поправок, защищающая дольщиков, вступила в силу с 1 октября 2015 года. Основные нововведения касаются ужесточения требований к страховым компаниям, работающим на рынке долевого строительства, и запрета жилищно-строительным кооперативам строить более одного дома.

Привлечение в ЖКХ частных инвестиций

Взят курс на формирование благоприятных и комфортных условий для ведения бизнеса в сфере ЖКХ. Сформированы необходимые условия и приняты решения для активного привлечения в отрасль частных инвестиций. На 1 января 2016 года в сфере ЖКХ заключено 699 концессионных соглашений, объявлено порядка 200 концессионных конкурсов.

В 2015 году начался переход на долгосрочное тарифное регулирование, уже принято 5730 долгосрочных тарифных решений. С 1 января 2016 года тарифы на коммунальные услуги устанавливаются исключительно на долгосрочной основе. При заключении концессионных соглашений формула тарифа будет действовать на весь срок концессии.

В регионах утверждено 92% программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, 93% схем водоснабжения и водоотведения, 95% схем теплоснабжения. Зарегистрировано 78% объектов энергетики и коммунальной инфраструктуры, находящихся в государственной собственности. Это позволяет качественно улучшить долгосрочное инвестиционное планирование в ЖКХ.

Проведена оценка эффективности управления унитарными предприятиями в сфере ЖКХ, утверждены графики передачи их в концессию. Приняты решения об установлении 5-процентного размера предпринимательской прибыли, которую учтут в тарифе теплоснабжающим организациям. Такая норма ранее была введена для сферы водоснабжения и водоотведения.

Совершенствование регулирования деятельности в сфере управления многоквартирными домами

Годовой оборот рынка управления жильём в России составляет 500 млрд рублей. В стране 2,4 млн многоквартирных домов. Минстрой делает эту сферу более прозрачной и клиентоориентированной, в первую очередь путём введения лицензирования деятельности управляющих компаний. В настоящее время без лицензии работать в сфере управления жильём невозможно.

С 1 мая 2015 года органы государственного жилищного надзора субъектов Российской Федерации размещают в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) реестры лицензий на управление многоквартирными домами, выданных управляющим организациям. Координацию работ по созданию и внедрению ГИС ЖКХ осуществляет Минкомсвязь России совместно с Минстроем России. С 1 августа 2015 года управляющие организации начали размещать в ГИС ЖКХ сведения о многоквартирных домах. Сейчас на портале работает форум, размещаются новости и иная полезная информация в сфере ЖКХ, ведётся реестр организаций, зарегистрированных в системе, с отображением их местонахождения и обслуживаемых домов на карте. Реализована возможность бесплатного круглосуточного доступа ко всем федеральным и региональным нормативным правовым актам Российской Федерации.

Минкомсвязь России организовала в субъектах Федерации регистрацию и размещение информации в ГИС ЖКХ товариществами собственников жилья, жилищными и жилищно-строительными кооперативами, ресурсоснабжающими организациями, органами власти субъектов Федерации и муниципальными образованиями.

По итогам 2015 года в ГИС ЖКХ органами государственного жилищного надзора субъектов Российской Федерации размещено более 15 тыс. лицензий, регистрацию в ГИС ЖКХ прошли более 28 000 организаций, размещено более 176 000 договоров управления многоквартирными домами. Также в ГИС ЖКХ органами государственного жилищного надзора субъектов Российской Федерации и муниципального жилищного контроля размещены сведения более чем о 9700 проверках и их результаты.

Усиливается система государственного жилищного надзора в регионах. Внесены изменения в Жилищный кодекс, которыми вводятся штрафы в пользу потребителей за некачественное предоставление коммунальных услуг и за неверные квитанции,

упрощается процедура проведения общего собрания собственников помещений многоквартирных домов путём введения очно-заочной формы голосования. Протоколы и решения общих собраний собственников домов получили статус официального документа, что предполагает уголовную ответственность за их подделку.

Запуск системы капитального ремонта многоквартирных домов

Работа первых региональных систем началась в 2014 году. За 2014–2015 годы реализации программы отремонтировано почти 30 тыс. многоквартирных домов общей площадью более 102 млн кв. м. В 2014 году отремонтировано более 8 тыс. многоквартирных домов общей площадью 36,4 млн кв. м, в 2015 году – более 21 тыс. многоквартирных домов общей площадью 65,6 млн кв. м.

В 2015 году региональные программы капитального ремонта приняты во всех субъектах Российской Федерации (кроме Республики Крым и г.Севастополя, в которых системы начнут работу в 2016 году).

Ликвидация аварийного жилищного фонда

В 2015 году расселено более 2,87 млн кв. м аварийного жилья (104,1% от плана), где проживало 180,7 тыс. человек. Второй год подряд расселяется в три раза больше кв. м, чем в 2012–2013 годах.

В 2015 году из Фонда ЖКХ регионам дополнительно направлено 6,6 млрд рублей на софинансирование программ расселения. Это позволило снизить финансовую нагрузку на регионы с 47 до 41%.

Существенно повышена информационная открытость реализации программ расселения для граждан за счёт создания интернет-системы «Светофор» (где любой гражданин может узнать информацию о ходе программы в его регионе вплоть до конкретного дома), размещения на каждом доме информационных табличек о расселении и горячей линии в Фонде содействия реформированию ЖКХ.

Минстрой запустил многоступенчатую систему контроля качества возводимого жилья: строительство осуществляется по проектной документации, прошедшей экспертизу, под контролем стройнадзора; до приёмки домов проводится обязательный контроль жилищными инспекторами регионов для выявления брака, а сама приёмка домов осуществляется комиссией с участием центров общественного контроля в ЖКХ.

Сокращение административных процедур и улучшение инвестиционного климата в строительстве

В рамках исполнения положений [Указа Президента России от 7 мая 2012 года №600](#) «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» Правительством было принято [постановление о едином исчерпывающем перечне процедур в жилищном строительстве](#).

Предельное количество процедур, необходимых для получения разрешения на строительство эталонного объекта жилищного строительства, и предельные сроки их прохождения в 2015 году уменьшились по сравнению с данными за 2014 год. В 2015 году количество процедур в среднем сократилось на 22% и составляет 14 процедур (в 2014-м – 18), а предельные сроки прохождения этих процедур сократились с 209 дней до 180 дней.

В октябре 2015 года Всемирный банк опубликовал рейтинг Doing Business, в котором по направлению «Получение разрешений на строительство» Россия поднялась на 37 позиций (с 156-го места на 119-е).

В настоящее время общий исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства содержит 141 процедуру, 131 из которых установлена федеральным законодательством и 10 – региональным, Готовится предложение об исключении ещё

порядка 40 процедур. Реестр разрешительных процедур опубликован на сайте Минстроя России с описанием каждой процедуры, сроком её прохождения и стоимостью.

Нормативно-техническое регулирование градостроительной деятельности

В конце 2015 года утверждены 22 свода правил, в том числе с уточнёнными климатическими параметрами и сейсмическим районированием, уточнёнными требованиями к проектированию зданий и сооружений, улучшающими условия доступности для инвалидов. В 2016 году вступят в силу 102 свода правил, первые редакции которых разработаны в 2015 году.

Реестр типовой проектной документации

С 2014 года Минстроем России ведётся реестр типовой проектной документации, в который включается информация об объектах капитального строительства: школы, спортивные сооружения, объекты здравоохранения, дома культуры, жилые здания и т.д. В настоящее время в реестр включены 226 проектов.

Использование типовой проектной документации даст возможность субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям при строительстве (реконструкции) объектов капитального строительства, которое ведётся с использованием бюджетных денег, сэкономить время и средства, поскольку типовые проекты уже прошли все согласования и затраты на их проектирование и экспертизу минимальны.

Ценообразование в сфере строительства

В 2015 году Минстрой России начал реформирование системы ценообразования в области строительства. Разработан принципиально новый подход к ценообразованию, который реализуется в соответствии с [«дорожной картой» «Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства»](#). Основой нового принципа ценообразования является переход к государственному заданию по формированию исчерпывающей базы сметных нормативов строительных материалов и стоимости услуг машин и механизмов. Государственное задание позволит значительно актуализировать и детализировать все сметные нормативы для определения сметной стоимости объектов, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета.

Правительством принято [постановление №767](#), согласно которому индивидуальные сметные нормативы, предназначенные для строительства конкретного объекта, могут разрабатываться и применяться только по решению Правительства.

14. Требования к исполнителям работ по подготовке технологических решений объектов специального назначения и их комплексов устанавливаются СРО, имеющей право выдачи свидетельств о допуске к указанным видам работ

[<Письмо> Минстроя России от 01.04.2016 N 9598-АС/08 <О разъяснении пункта 6.7 раздела 2 Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, утв. Приказом Минрегиона РФ от 30.12.2009 N 624>](#)

Разъясняется, что к объектам специального назначения относятся, в частности, объекты военного назначения, атомные станции, производственные объекты, объекты переработки, хранения радиоактивных и взрывчатых веществ и материалов, объекты уничтожения и хранения химического оружия и средств взрывания, наземные космические объекты и стартовые комплексы, объекты горных выработок, объекты, расположенные в лесах. Указанный перечень является открытым. В соответствии с Перечнем видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной

документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, утвержденного Приказом Минрегиона России от 30.12.2009 N 624, свидетельство СРО требуется, в том числе, на осуществление работ по подготовке технологических решений объектов специального назначения и их комплексов, а также на осуществление работ по подготовке технологических решений объектов нефтегазового назначения и их комплексов. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, СРО, имеющая право выдачи свидетельств о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, обязана разработать и утвердить, в том числе требования к выдаче свидетельств о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства - документ, устанавливающий условия выдачи СРО свидетельств о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

15. С 14 марта 2016 года введен в действие свод правил "Положение об авторском надзоре за строительством зданий и сооружений" СП 246.1325800.2016

[Приказ Минстроя России от 19.02.2016 N 98/пр "Об утверждении свода правил "Положение об авторском надзоре за строительством зданий и сооружений"](#)

Указанный свод правил распространяется на комплекс работ по организации и осуществлению авторского надзора за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом зданий и сооружений.

Авторский надзор осуществляется в целях обеспечения соответствия технических решений и технико-экономических показателей, введенных в эксплуатацию объектов капитального строительства, решениям и показателям, предусмотренным в утвержденной проектной документации.

16. Для проведения работ по организации подготовки проектной документации объекта капитального строительства требуется свидетельство о допуске к соответствующим работам

[<Письмо> Ростехнадзора от 11.04.2016 N 09-01-04/2236 "О видах работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства"](#)

Разъясняется, что работы по организации подготовки проектной документации объекта капитального строительства (ОКС) относятся ко всей совокупности вопросов, связанных с обеспечением выполнения подготовки проектной документации, осуществляемого в рамках задания на проектирование, а не к выполнению отдельных разделов проектной документации.

Допуск к работам по организации подготовки проектной документации ОКС привлекаемым заказчиком или застройщиком юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем необходимым лицам, заключившим договор проектного подряда, в случае если: предметом договора является организация подготовки проектной документации ОКС; заказчиком указанных работ по договору является застройщик или технический заказчик.

При этом генеральный подрядчик может привлекать к выполнению работ субподрядчиков, имеющих свидетельства о допуске к соответствующим видам работ, либо выполнять весь комплекс работ самостоятельно (если он имеет свидетельства о допуске ко всем видам работ).

В случае привлечения субподрядчиков, не выполняющих весь комплекс работ самостоятельно, такой субподрядчик помимо свидетельств о допуске к выполняемым видам работ обязан иметь свидетельство о допуске к работам по организации подготовки проектной документации в целях привлечения им других лиц для выполнения соответствующих видов работ, имеющих свидетельство о допуске для их выполнения.

17. Утверждены обязательные квалификационные требования к лицам, претендующим на должность руководителя регионального оператора, осуществляющего деятельность по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

[Приказ Минстроя России от 27.07.2015 N 526/пр "Об утверждении обязательных квалификационных требований к руководителю, кандидату на должность руководителя специализированной некоммерческой организации, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах"](#)

Устанавливается, что руководитель, кандидат на должность руководителя регионального оператора, в функции которого входит, в частности, аккумулирование средств на капитальный ремонт, должен, в числе прочего:

являться гражданином РФ, иметь высшее образование и квалификацию по специальности строительство, и (или) юриспруденция, и (или) экономика;

иметь опыт работы в сфере строительства и (или) сфере ЖКХ не менее 5 лет, в том числе опыт работы на руководящей должности не менее 3 лет;

обладать профессиональными навыками:

работы с внутренними и периферийными устройствами компьютера;

работы с информационно-телекоммуникационными сетями, в том числе сетью Интернет;

оперативного принятия и реализации управленческих решений;

анализа и прогнозирования последствий принимаемых решений.