

# ОБЗОР ИЗМЕНЕНИЙ законодательства РФ в строительной сфере

**TAX**  
manager

Подготовлено ООО «ПЕРСОНАЛЬНЫЙ НАЛОГОВЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ», август 2017

## Оглавление

Обзор основных изменений российского законодательства в строительной сфере.....	2
I. НОВЫЙ СВОД ПРАВИЛ «ИЗОЛЯЦИОННЫЕ И ОТДЕЛОЧНЫЕ ПОКРЫТИЯ».....	2
II. НОВЫЙ СВОД ПРАВИЛ «ДЕРЕВЯННЫЕ КОНСТРУКЦИИ» .....	2
III. СОГЛАСОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРИАЭРОДРОМНЫХ ТЕРРИТОРИЯХ С ВЛАДЕЛЬЦАМИ АЭРОПОРТОВ НЕ ПОТРЕБУЕТСЯ.....	3
IV. ПРАВА УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА-ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ЗАЩИТИТ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ.....	4
V. ПОДГОТОВЛЕНЫ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОСТАВЛЕНИЮ АКТА ТЕХНИЧЕСКОГО ОСМОТРА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	5
VI. МИНСТРОЙ РФ РАЗГРАНИЧИЛ ПОНЯТИЯ «ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ» И «КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ».....	6
VII. НОВЫЙ СВОД ПРАВИЛ «КРОВЛИ».....	6

## **Обзор основных изменений российского законодательства в строительной сфере**

### **I. НОВЫЙ СВОД ПРАВИЛ «ИЗОЛЯЦИОННЫЕ И ОТДЕЛОЧНЫЕ ПОКРЫТИЯ»**

С 28 августа 2017 года вступает в силу [Приказ Минстроя России от 27.02.2017 №128/пр «Об утверждении СП 71.13330.2017 «СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия»](#).

Настоящий документ устанавливает правила производства и приемки изоляционных и отделочных работ при устройстве изоляционных слоев крыш, изоляционных покрытий оборудования и трубопроводов, внутренних помещений зданий и сооружений, в том числе защитных покрытий и покрытий полов.

Прежний свод правил, утвержденный ещё в 1987 году Постановлением Госстроя, утратил силу.

Новый свод правил отличается, прежде всего, по своей структуре, а также изменено и дополнено много технических характеристик. Например, в соответствии со вступившим в силу сводом правил, установлено ограничение на производство изоляционных кровельных работ при скорости ветра более 15 м/с, гололёде, тумане и грозе, в то время как свод правил 1987 года устанавливал лишь предельные температурные показатели атмосферы.

Документ обязателен для анализа в первую очередь главному инженеру предприятия, а также всем техническим специалистам и специалистам по охране труда на строительной площадке.

### **II. НОВЫЙ СВОД ПРАВИЛ «ДЕРЕВЯННЫЕ КОНСТРУКЦИИ»**

Также с 28 августа 2017 года вступает в силу [Приказ Минстроя России от 27.02.2017 №129/пр «Об утверждении СП64.13330.2017 «СНиП II-25-80 Деревянные конструкции»](#).

Ранее действовавший СП64.13330.2011 «СНиП-25-80 Деревянные конструкции» утратил силу, за исключением отдельных положений.

Новый свод правил применяется при проектировании и расчете конструкций из цельной и клееной древесины, применяемых в различных отраслях строительства, как в новых, так и в эксплуатируемых/реконструируемых сооружениях.

Вступающий в силу документ содержит ряд новшеств, например, добавлены подклассы эксплуатационной влажности древесины.

### **III. СОГЛАСОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРИАЭРОДРОМНЫХ ТЕРРИТОРИЯХ С ВЛАДЕЛЬЦАМИ АЭРОПОРТОВ НЕ ПОТРЕБУЕТСЯ**

Статья 46 [Воздушного кодекса РФ](#), обязывающая застройщиков согласовывать с собственниками аэродромов проектирование, строительство, а также реконструкцию объектов в приаэродромной территории с 30 сентября 2017 года утратит силу.

При этом [статья 47 Воздушного кодекса РФ](#) будет изложена в новой редакции.

Конкретные границы приаэродромной территории каждого конкретного аэропорта будут определяться решением Росавиации.

Также приаэродромная территория будет подразделяться на семь подзон, каждая из которых содержит ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности.

Пункт 4 статьи 47 в новой редакции предполагает согласование Росавиацией проекта правил землепользования и застройки приаэродромных территорий на основании заключения оператора аэропорта.

Таким образом, новая редакция [Воздушного кодекса РФ](#) исключает владельцев аэропортов непосредственно из процедуры согласования застройки/реконструкции объектов в приаэродромных территориях.

Иными словами, застройщик будет обращаться за согласованием в Росавиацию, которая, в свою очередь направляет собственнику аэропорта проект правил землепользования и застройки приаэродромной территории, а также запрос о выдаче заключения на данный проект.

Также эти положения дополняют статьи 31, 32 и 40 Градостроительного кодекса РФ.

В настоящее время застройщики (как юридические лица при строительстве жилых комплексов, так и физические лица при индивидуально-жилищном строительстве) вынуждены помимо получения разрешения на строительство согласовывать застройку с владельцами аэропортов.

При этом у некоторых аэропортов до сих пор нет чётких границ приаэродромной территории, а судебная практика по вопросу согласования застройки с собственником аэропортов (особенно в случаях индивидуального жилищного строительства) существенно отличается даже в пределах одного субъекта РФ.

Многие объекты построены без соответствующего согласования, на что неоднократно указывали сами аэропорты.

Предполагается, что нововведения регламентируют порядок застройки/реконструкции объектов на приаэродромных территориях и будут способствовать повышению безопасности полётов воздушных судов и снижению негативного шумового воздействия на здоровье жителей.

#### IV. ПРАВА УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА-ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ЗАЩИТИТ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

21 июля 2017 года Государственной Думой РФ принят [Федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности \(банкротстве\) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»](#), согласно которому для повышения гарантии защиты прав законных интересов граждан - участников долевого строительства, средства которых привлекаются для строительства многоквартирных домов и/или жилых домов блокированной застройки, создается публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».

Фактически осуществляется преобразование уже существующего фонда в виде изменения организационно-правовой формы.

Согласно [статье 10 Федерального закона](#) застройщики в обязательном порядке производят отчисления в компенсационный фонд в размере 1,2 (одна целая две десятых) процента от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.

Данная величина может быть изменена путем принятия Федерального закона не более одного раза в год.

Также вносятся изменения в [Федеральный закон «О несостоятельности \(банкротстве\)»](#), дающие Фонду защиту прав граждан - участников долевого строительства право на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом даже в тех случаях, когда Фонд не является кредитором застройщика.

Помимо этого Фонд будет наделен полномочиями по оспариванию сделок застройщика по основаниям, предусмотренным [главой III<sup>1</sup> Закона о банкротстве](#).

Изменения затронули и [214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»](#), которые направлены в первую очередь на усиление контроля за финансовой деятельностью застройщиков.

Например, [214-ФЗ дополняется статьей 18.2](#), согласно которой застройщик при совершении операций по своему расчетному счету обязан направить в уполномоченный банк документы, подтверждающие обоснованность платежа: договор, акты приема-передачи оказанных услуг/выполненных работ, товарные накладные и т.д., а уполномоченный банк контролирует соответствие назначения и размера платежа, указанного в распоряжении застройщика, и проверяет распоряжение на соответствие представленным застройщиком документов.

## V. ПОДГОТОВЛЕНЫ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОСТАВЛЕНИЮ АКТА ТЕХНИЧЕСКОГО ОСМОТРА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В действующем законодательстве РФ отсутствует утвержденная уполномоченным органом форма и регламентированный порядок подписания акта технического осмотра здания. В связи с этим Минстрой РФ в [Письме от 14.06.2017 №26118-ОГ/08 «О подготовке акта технического осмотра капитального строительства»](#) дает рекомендации по составлению соответствующего акта.

В случаях обнаружения дефектов и повреждений, которые снижают прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций здания (в том числе арок, колонн, плит перекрытий и т.д.), рекомендуется произвести в акте технического осмотра детальное обследование с целью выявления причин возникновения данных дефектов и повреждений, что регламентируется п.12 [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, утвержденного Приказом Минрегиона России от 30 декабря 2009 г. №624.](#)

При оценке технического состояния и надлежащего технического обслуживания зданий Минстрой рекомендует руководствоваться [Федеральным законом от 30 декабря 2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».](#)

Также при составлении актов рекомендованы к применению следующие нормативные документы:

- Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения, утвержденное [Приказом Госкомархитектуры от 23 ноября 1988 г. №312](#);
- [«Ведомственные строительные нормы ВСН 57-88\(р\). Положение по техническому обследованию жилых зданий. ВСН 57-88\(р\)»](#), утвержденные [Приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 6 июля 1988 г. №191](#);
- [«Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86\(р\)»](#), утвержденные [Приказом Госгражданстроя при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. №446](#);
- «МДС 13-20.2004. Комплексная методика по обследованию и энергоаудиту реконструируемых зданий. Пособие по проектированию».

## **VI. МИНСТРОЙ РФ РАЗГРАНИЧИЛ ПОНЯТИЯ «ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ» И «КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ»**

В [письме Минстроя РФ от 03.07.2017 №29521-ОГ/04](#) по вопросу разграничения понятий «капитальный ремонт», «текущий ремонт» даны разъяснения относительно разграничения вышеуказанных понятий.

Так, ссылаясь на [часть 14.2 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ](#), Минстрой РФ определяет капитальный ремонт как замену и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Определение понятия «текущий ремонт» содержится в пункте 2.2. [Методического пособия по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004](#) – это ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией. Минстрой РФ рекомендует при разграничении понятий капитального и текущего ремонта руководствоваться вышеуказанными нормативно-правовыми актами.

## **VII. НОВЫЙ СВОД ПРАВИЛ «КРОВЛИ»**

С 1 декабря 2017 года вступает в силу [Свод Правил 17.13330.2017 «СНиП II-26-76 Кровли»](#)

Прежний Свод Правил 17.13330.2011 «СНиП II-26-76 Кровли» с 1 декабря 2017 года применению не подлежит, за исключением пунктов, включенных [в Перечень национальных стандартов и Сводов Правил \(утверждены. Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 №1521\)](#), применение которых обеспечивает соблюдение требований [Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»](#).