7 главных изменений
на рынке проектирования и строительства в 2018 году

Для проектировщиков и строителей 2018-й стал годом больших изменений. Множество нововведений, принятых и призванных реформировать строительную отрасль, оказали значительное влияние на всех участников рынка. Вот семь наиболее значимых из них

1. Ужесточены требования при работе с деньгами дольщиков

Внесенные изменения в ФЗ-214 о долевом строительстве в этом году вызвали много споров и оказались весьма противоречивыми. Цель законопроекта благородна — сделать рынок жилья для граждан безопасным, работающим по понятным и прозрачным правилам. Однако уже сейчас поправки в закон вызвали замедление темпов ввода жилья на 3–4% за прошедшие десять месяцев этого года. А по многоквартирным домам снижение составило 14%!

Возникают вопросы о внедрении эскроу-счетов. Продавать квартиры напрямую застройщик больше не сможет. В случае просрочки сдачи объекта более чем на шесть месяцев покупатель сможет забрать свои деньги обратно. Банковское сопровождение сделок теперь обязательно, нецелевое использование находящихся на специальных счетах средств исключено. При этом собственный капитал застройщика должен быть не меньше 10%.

Такие жесткие требования к застройщикам могут привести к уходу ряда игроков с рынка, а также, как ни странно, спровоцировать волну долгостроя. Выжившие девелоперы, столкнувшись с удорожанием себестоимости проектов, будут вынуждены поднять цены на жилье.

2. Обновлены требования к экспертизе проектной документации

Согласно приказу Минстроя России от 08.06.2018 № 341/пр «Об утверждении требований к составу, содержанию и порядку оформления заключения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий» уточнен перечень сведений, подлежащих внесению в заключение гос.экспертизы.

Такими сведениями являются:

- заключение экспертизы;
- информация об организации, проводившей экспертизу;
- сведения о документах, представленных на экспертизу;
- описание рассмотренных материалов (документации);
- выводы по результатам рассмотрения представленных материалов;
- общие выводы по результатам экспертизы;
- сведения о лицах, аттестованных на проведение экспертизы, подписавших заключение экспертизы.

Эти требования установлены к составу, содержанию и порядку оформления проектной документации и результатов инженерных изысканий.
Отрасль переходит на Единый госреестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства (ЕГРЗ). Информация о застройщиках и их проектах будет доступна в режиме онлайн, что позволит потенциальным покупателям оценить надежность компании и принять обоснованное решение.

3. Расширены полномочия государственной экспертизы проектной документации

В соответствии с новыми правилами строительство за счет бюджетных средств и средств государственных компаний и корпораций подвергнется государственной экспертизе, в ходе которой будет оцениваться как сама проектная документация, так и смета на строительство. Появляются такие критерии оценки, как санитарно-эпидемиологические требования, экологические параметры, защита объектов, имеющих историческую и культурную ценность,

ядерная безопасность, промышленная безопасность, надежность и защищенность электротехнических объектов, антитеррористическая безопасность.

4. Упрощена процедура строительства и реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства

В этом году в силу вступил закон, который позволяет не получать разрешение на строительство и разрешение на ввод в эксплуатацию объекта ИЖС. Вместо этого введен уведомительный порядок начала и окончания строительства ИЖС и садовых домов по установленным требованиям, среди которых:
- отдельно стоящее здание, не предназначенное для раздела на самостоятельные объекты недвижимости;
- высотой не более трех надземных этажей;
- высотой не более 20 м.
Такой подход позволит решить проблему возведения под видом объектов ИЖС многоквартирных домов.
В ответ на уведомления представители власти проводят соответствующую проверку и выдают документ, подтверждающий соответствие параметров объекта указанным в уведомлениях и возможность строительства на данном участке.
Уведомления подаются в установленной форме, прописанной в отраслевом приказе Минстроя от 19.09.2018 № 591/пр.

5. Изменен порядок выдачи и продления сроков разрешения на строительство

Теперь, чтобы продлить разрешение на строительство, необходимо уведомить власти не за 60 дней, как раньше, а за десять дней до окончания срока действия разрешения. При этом строительство должно быть уже начато, а уполномоченные органы уведомлены о его начале.
Добавлены два основания, по которым застройщику может быть отказано в продлении срока разрешения на строительство:
- Фактические работы по строительству объекта не начаты.
- Застройщик не направил извещение о начале строительных работ (в случае если направление такого извещения является обязательным).

6. Дополнен и уточнен порядок государственного строительного надзора

В соответствии с обновленной ст. 49 ГК РФ государственный надзор применяется:
- к объектам капитального строительства, подлежащим госэкспертизе;
- к местам массового пребывания граждан;
- к тем объектам, чью сметную стоимость необходимо проверять по закону.
Модификации проекта или вносимые в него изменения теперь требуют дополнительной экспертизы. Строящиеся здания поделены законом на три группы риска, в соответствии с которыми определяется частота проверок:
Высокий риск — объекты общественного пользования, многоквартирные жилые дома, сооружения мостового типа (эстакады, тоннели, путепроводы и т.п.). На таких объектах в ходе строительства осуществляется не более чем 12 проверок.
Значительный риск — здания производственного назначения; допускается не более десяти проверок.
Умеренный риск — все остальные объекты капстроительства; их можно проверять не более семи раз.

7. Актуализированы и приняты новые СП и СНиПы

По данным Минстроя, в фонде нормативных технических документов в строительстве содержится 314 сводов правил, из которых 184 разработаны в 2015–2017 годах, 130 содержат положения, актуализированные за последние три года. Из них порядка 70 содержат принципиально новые для строительной отрасли требования и положения.

Большинство разработанных документов в 2018 году касается безопасности (актуализированные версии СП доступны на сайте ФАУ ФЦС).
Определена шкала сейсмоустойчивости (СП 14.13330.2018), выработаны требования и правила эксплуатации высотных зданий, их пожарной безопасности (СП 267.1325800.2016 и 253.1325800.2016). Разработана также система требований к зданиям в районах, где есть опасность цунами (СП 292.1325800.2017).
По-прежнему актуальными для обсуждения остаются вопросы внедрения информационного проектирования в строительную отрасль, механизмы которого поручено разработать правительству РФ до 1 июля 2019 года.

Василий Костин
генеральный директор «КБК Проект»

Подробнее на РБК:
https://pro.rbc.ru/news/5c2376189a79470de57b2150