СТРОЙМОНТАЖ НА НОВЫЙ ЛАД

В первой декаде ноября Совет совместно с Департаментом архитектуры и строительства Томской области организовал очередной семинар по вопросам изменения градостроительного законодательства. На этот раз слушатели познакомились с теми изменениями, которые коснулись проведения строительно-монтажных работ.

Стоит отметить, что помимо сотрудников самого Департамента, в мероприятии приняли участие ведущие эксперты отрасли: и.о. директора ОГАУ «Томскгосэкспертиза» Тамара Петровна Пронова, директор ОГКУ «Облстройзаказчик» Евгений Александрович Кравченко, руководитель Томского центра ценообразования в строительстве Юлия Николаевна Павлова.

Открывая семинар, заместитель начальника Департамента Мальцева Анастасия Владимировна вкратце рассказала о новшествах законодательства, которые вступили в силу с 1 сентября.

— Всего в Градостроительном кодексе произошло порядка девяти изменений, — отметила Анастасия Владимировна. — Самая интересующая нас часть касается порядка проектирования объектов капитального строительства. В частности, введено три понятия: проектная документация повторного использования, экономически эффективная проектная документация повторного использования, модифицированная проектная документация. Все эти понятия говорят о том, что реализуемые проекты строительства должны быть типовыми и состоять в федеральном реестре типовых проектов.

Много изменений связано не только с новым порядком проектирования, но и с переходом на электронный документооборот, с реформированием системы сметного нормирования и ценообразования. Большие изменения коснулись долевого строительства. Постараемся кратко рассказать о наиболее важных.

**ТИПОВЫЕ ПРОЕКТЫ**

В первую очередь следует отметить, что теперь по объектам капитального строительства, за исключением особо опасных, в обязательном порядке должна применяться экономически эффективная проектная документация повторного использования. Еще в числе исключений – объекты культурного наследия и технически сложные объекты.

Все критерии экономической эффективности проектов в скором будущем определит Правительство Российской Федерации.

При отсутствии проекта на аналогичный объект подготовка новой проектной документации должна осуществляться с соблюдением вышеназванных критериев.

Важно, что использовать типовые проекты из федерального реестра просто так нельзя. Они должны соответствовать климатическим условиям того региона, в котором ведется строительство. Так, в Томской области может использоваться документация, например, Красноярского края, Иркутской и Новосибирской областей.

При проведении экспертизы проектов, подготовленных на основе проектной документации повторного использования, будут оцениваться только те разделы, в которые вносятся изменения.

Не проводится экспертиза модифицированной проектной документации и в тех случаях, если при проектировании объекта не затрагиваются конструктивные и другие технические характеристики безопасности. И, самое главное, не наблюдается увеличение сметной стоимости.

В случае, если стоимость сметы на строительство увеличивается, то экспертиза проводится в общем порядке, по статье 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

К слову сказать, также ужесточились требования и в части проведения самой экспертизы. Теперь экспертная организация, выдав положительное заключение несет ответственность за вред, причиненный в результате изменения модифицированной проектной документации.

**ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО**

Главное нововведение в сфере долевого строительства – это создание с 1 января 2017 года компенсационного фонда. Предполагается, что для формирования некой подушки безопасности застройщиками будут перечисляться денежные средства в размере 1 % от суммы строительства объекта.

Также будет создан и размещен на сайте Минстроя России единый реестр застройщиков, в котором отразятся подробные сведения о застройщиках многоквартирных домов, включая информацию относительно их участия в судебных процессах.

Кроме того, с 1 января изменены требования относительно размера уставного капитала. Например, при максимальной площади строительства 1,5 тысячи квадратных метров уставной капитал должен быть не менее 2,5 миллионов рублей.

**Электронный формат**

Много преобразований произошло в связи с переходом на электронный документооборот.

С 1 января 2017 года вся проектная документация и результаты инженерных изысканий должны представляться в учреждения госэкспертизы субъектов РФ в электронной форме.

Исключением являются случаи, когда проектная документация и результаты инженерных изысканий содержат сведения, доступ к которым ограничен в соответствии с законодательством РФ. Важным моментом является то, что все документы должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной цифровой подписью, предусмотренной Федеральным законом «Об электронной подписи».

**ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

В инвестиционной деятельности изменения связаны, в основном, с реформированием системы сметного нормирования и ценообразования.

В 2017 году заработает единая информационная база сметных нормативов, обязательных к применению. И здесь стоит сказать, что при расчете сметной стоимости капитального ремонта домов, в том числе за счет средств оператора, ЖСК, ТСЖ и различных специализированных кооперативов, сметная стоимость должна определяться по единой «сетке».

**Справка**

Федеральный реестр типовых объектов разработан и размещен на сайте Минстроя России. В него включается проектная документация на здания и сооружения, разработанная на основе перспективных разработок с доказанной экономической эффективностью.

На сегодняшний день он содержит сведения о проектной документации в отношении 488 объектов капстроительства, в том числе 170 детсадов, 209 школ, 26 спортивных зданий, 24 объекта культуры, 36 жилых зданий.

Указанные проекты представлены из 60 субъектов РФ и отобраны нормативно-техническим советом, созданным при Минстрое России.

От Томской области в реестр включены проекты детских садов на 145 и 220 мест, школы на 1100 мест.