

СЕМИНАР: «НОВОЕ В РЕГУЛИРОВАНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В 2025 ГОДУ. ПОСЛЕДНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ АКТЕ РФ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА.

ПРОГРАММА:

Правовое обеспечение строительной отрасли.

1. Изменения в градостроительном регулировании в 2025г.:

- Новые меры господдержки участников строительства (ФЗ № 625 от 25.12.2023).
- Отмена «исчерпывающего перечня» с 01.09.2024 и новый реестр документов, сведений и согласований в строительстве (ПП РФ № 1180 от 21.07.2023).
- Порядок обязательного применения BIM-технологий в долевом строительстве с 01.07.2024.
- Новые требования к застройщикам в ЕИС «Стройкомплекс.РФ»
- Комплексное развитие территорий в 2025 году.
- Новый порядок принятия решений о КРТ и введение института операторов КРТ (ФЗ № 627 от 25.12.2023). Новое в подготовке ДПТ для КРТ.
- Новые требования к договору о КРТ.
- Обязательства по строительству инфраструктуры в КРТ и порядок её передачи органам МСУ.
- Порядок изъятия земельных участков и ОКС в границах КРТ.

2. Регулирование вопросов организации и проведения экспертизы проектной документации (ПД):

- Антикризисные меры в сфере строительства (ФЗ от 04.03.2022 №46-ФЗ, от 14.03.2022 №58-ФЗ и др.). Перевод обязательных требований в добровольные: проект НПА, разъяснения Минстроя России (Письмо от 18.03.2022 №11233-ИФ/08.). Изменения норм ГрК РФ (ФЗ от 01.07.2021 №275-ФЗ; ФЗ от 31.07.2020 №254-ФЗ; от 29.12.2020 №468-ФЗ и др.). Экспертный комментарий последних изменений ключевых НПА (ПП РФ от 30.11.2021 №2110; ПП РФ от 09.04.2021 №567; от 31.12.2020 N2460; от 23.12.2020 N 2243 и др.). Информационная модель объекта капитального строительства (ОКС): практические вопросы соблюдения правил ПП РФ от 05.03.2021 г. № 331 (в актуальной редакции)

3. ПД: практические вопросы соблюдения требований:

- Общие требования (ГОСТ Р 21.101-2020). Состав, содержание разделов ПД в зависимости от вида ОКСа (линейные объекты, объекты производственного/непроизводственного назначения), порядок утверждения (ПП РФ от 16.02.2008 №87, действ. ред.). Требования к ТЗ на проектирование и инженерные изыскания. Соответствие ПД требованиям технических регламентов, действующим СНиПам, санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности. Виды работ по инженерным изысканиям, по подготовке ПД, которые оказывают влияние на безопасность ОКСов (Приказ Минрегионразвития РФ от 30.12.2009 №624).

4. Новый порядок разработки и согласования СТУ (Приказ Минстроя России от 30.11.2020 №734/пр):

- Требования к результатам инженерных изысканий и ПД в целях обеспечения безопасности зданий и сооружений. Соответствие ПД требованиям ПП РФ от 04.07.2020 N985. Условия признания ПД «типовой ПД» (ст.48.2 ГрК РФ); включение сведений о «типовой ПД» в Единый государственный реестр заключений экспертизы ПД ОКС; критерии аналогичности объекта и требования об использовании и др. Различия в составе ПД в зависимости от вида объектов.

5. Административная ответственность юридических и физических лиц, принимающих участие в подготовке документов и проведении экспертизы (на материалах правоприменительной практики)
6. Организационно-распорядительная и организационно-технологическая документация:
 - Актуальные вопросы; методики и рекомендации по разработке разделов строительного генерального плана (СГП); вопросы безопасности и охраны труда в ПОС.
 - План производства работ, технологические карты и другие документы, содержащие решения по организации строительства, технологии СМР и контролю их качества.
7. Экономика строительного проекта: что нужно знать руководителю:
 - Нормативная база оценки продолжительности и стоимости строительного проекта.
 - Методы обеспечения достоверности определения сметной стоимости строительства; оценка эффективности использования бюджетных средств, направляемых на капитальные вложения на основе укрупненных нормативов цены строительства (НЦС), показателей стоимости строительства объектов-представителей и др.. Оптимизация источников проектного финансирования.
8. Ответственность руководителя за нарушение качества строительства:
 - Требования в КоАП РФ, судебная практика.

Регулирование и контроль строительства государственными надзорными органами.

9. Масштабные изменения градостроительного законодательства:

- Госстройнадзор.
- Охранные зоны.
- Документация по планировке территории.
- Экспертиза проектной документации.
- Разрешение на строительство.
- Строительный контроль.
- Ввод объекта в эксплуатацию.
- Самовольные постройки, СРО и др.

Сроки вступления изменений в Градостроительный кодекс РФ. Как они повлияют на деятельность участников строительного процесса? Как с точки зрения рентабельности, так и с точки зрения сроков и возможности реализации проектов. Перспективы развития отрасли и законодательства.

10. Объекты капитального строительства. Конкретизация объектов, не относящиеся к ОКС, новое определение ОКС:

- Некапитальные строения, сооружения и неотделимые улучшения ЗУ (замощение, покрытие и др.) – критерии отнесения.
- В каких случаях теперь появилась легальная возможность признавать отдельные сооружения неОКСами на основании того, что это «неотделимое улучшение ЗУ»?

11. Самовольные постройки:

- Какие критерии признания ОКСа самовольным строительством? Какие органы выявляют? Взаимодействие с ОМСУ (органами местного самоуправления).
- Является ли несоответствие ОКСа виду разрешенного использования ЗУ основанием для признания его самовольной постройкой?
- Снос, приведение в соответствие, изъятие ЗУ при невыполнении обязанности по сносу/приведению в соответствие.

12. Снос объектов капитального строительства:

- Введение новой главы Градкодекса по сносу ОКС.
- Конкретизация и дополнение понятий и действий, необходимой документации, необходимости членства в СРО, взаимодействия с органами местного самоуправления и сетевыми организациями.

13. Госстройнадзор:

- Изменение предмета Госстройнадзора в ст. 54. Градкодекса: последствия.
- Частота проверок в соответствии с риск-ориентированным подходом: высокая, значительная и умеренная степени риска.
- Госстройнадзор в отношении ОКС, проектная документация которых не подлежит экспертизе (выездные проверки), конкретизация, дополнительные основания.

Проектно-разрешительная документация.

14. Подготовка и экспертиза проектной документации:

- Изменение предмета экспертизы проектной документации в ст. 49. Градкодекса.
- Срок действия ГПЗУ и документации по планировке территории при оценке проектной документации для проведения экспертизы в отношении ОКС и линейных объектов.
- Новые требования к заданию на проектирование. Исходные данные для подготовки проектной документации. Требования к документации по планировке территории, форма градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ).
- Требования к составу и содержанию разделов ПД в зависимости от вида ОКС, назначения объекта, видов работ, их содержания, источников финансирования и выделения отдельных этапов строительства. Комментарии к нововведениям в законодательстве.
- Что теперь должно быть включено в проектную документацию ОКС?
- Новые критерии оценки соответствия проектной документации: санитарно-эпидемиологические требования, экологические параметры, защита объектов, имеющих историческую и культурную ценность, антитеррористическая безопасность и др.
- Строительство без разрешения: изменения перечня объектов, ПД которых теперь подлежит и не подлежит экспертизе. В каких случаях экспертиза ПД при капремонте и строительстве ОКС и линейных объектов теперь обязательна, а в каких нет?
- Отдельно стоящие ОКС, не предназначенные для проживания граждан
- ОКС, строительство которых планируется в границах охранных зон
- Различия между ИЖС, объектами блокированной застройки и объектами малоэтажного строительства.
- На какой документооборот заменяется экспертиза ПД в тех случаях, когда она теперь не обязательна?
- Практические аспекты электронного формата экспертизы ПД. Переход к цифровому формату работы органов государственного строительного надзора; Создание Единого государственного реестра экспертных заключений (ЕГРЗ). Оценка эффективности основных технических решений. ГИСОГД (государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности).
- Отмена термина: «Модифицированная проектная документация» и возможности внести изменения в проект по заключению проектировщика без экспертизы. Введение понятия: «Экономически эффективная проектная документация повторного использования».
- Нововведения в отношении объектов, строительство которых финансируется из бюджетных средств.
- Обязательность проведения государственной экспертизы проектной документации.
- Проверка достоверности определения сметной стоимости строительства.
- Требования к проектной документации на капитальный ремонт ОКС, финансируемый из бюджетных источников.

15. Разрешение на строительство:

- Обновление требований, предусматривающих: порядок внесения изменений в разрешение на строительство; продления срока действия разрешения на строительство, а также отказа в продлении и внесении изменений в них.
- Расширение перечня случаев, когда разрешение на строительство не требуется.
- Корректировка порядка выдачи разрешения на строительство, а также перечня прилагаемых документов.

16. Новые и актуализированные ГОСТы и СП:

- Новые стандарты и требования: по высотным зданиям, автомобильным дорогам, газораспределительным системам, пожарной безопасности, другие требования по безопасности.
- Техрегулирование градостроительной деятельности: что уже безнадежно устарело, что нового применять жизненно необходимо, а что до сих пор, несмотря на очень давнюю разработку, по-прежнему актуально и «работает»?
- Оценка соответствия ОКС согласно новым нормативами требованиям технических регламентов, сводов правил, стандартов, санитарных правил РФ.
- Основные ошибки при проектировании и строительстве жилых и общественных зданий по пожарной безопасности, доступу маломобильных групп населения, антитеррористической безопасности и др.

Важные изменения Градостроительного законодательства.

21. Строительный контроль: введение новых обязательных документов, подтверждающих лицами, осуществляющими строительство, соответствие параметров построенного объекта требованиям ПД после завершения его строительства.

22. Ввод объекта в эксплуатацию: новые требования к документации и процедуре получения ЗОС и разрешения на ввод.

23. Новые требования Градкодекса к функциям Технического Заказчика.

24. Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности, уточнения и дополнения в Градкодекса:

- Возмещения вреда: Дополнения и уточнения по вопросам, связанным с причинением вреда вследствие разрушения, повреждения объекта капитального строительства, нарушения требований безопасности при строительстве и эксплуатации ОКС.
- Ответственность участников строительства (специалистов, руководителей и самих организаций) за качество, безопасность, соблюдение требований проектной документации и сроков проведения работ на каждом этапе.
- Последствия несоблюдения новых и прежних норм законодательства: штрафы, предостережения, приостановка строительства, запрет продаж в жилых комплексах, отмена разрешений на строительство и др.

25. Ответы на вопросы слушателей. Практические рекомендации.