

ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ (декабрь, 2011)

**Нововведения в градостроительном законодательстве РФ,
принятые в 2011 году
(часть II)**

Наталья Северина, Партнер юридической фирмы «АВЕЛАН»

Значительные перемены в градостроительном процессе должны произойти в связи с принятием Федерального закона № 337-ФЗ от 28.11.2011.

Можно выделить следующие основные изменения, предусмотренные этим законом:

**Вместо заказчика будет действовать технический заказчик как уполномоченное
застройщиком лицо**

Закон определил понятие заказчика, чего раньше не было. Теперь это **технический заказчик** (заменяет по всему кодексу заказчика), которым может быть либо сам застройщик либо уполномоченное им лицо, которое от его имени готовит задания и заключает договоры на выполнение инженерных изысканий, подготовку проекта, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, представляет исполнителям необходимые документы, утверждает проект, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

То есть технический заказчик фактически управляет процессом проектирования, строительства и ввода объекта в эксплуатацию. Новый термин «технический заказчик» вносит ясность во взаимоотношения участников строительного процесса, т.к. на практике приходилось сталкиваться со смешением понятий "заказчик" в гражданско-правовом смысле и "заказчик" в "строительном" смысле. Однако мы все же рекомендуем прописывать обязанности технического заказчика в договорах.

Государство отменяет обязательность государственной экспертизы результатов инженерных изысканий и проектов строительства и реконструкции, предоставляя застройщику право выбора между государственной и негосударственной экспертизой

Система негосударственной экспертизы, которую сможет выбрать застройщик как альтернативу существующей сейчас государственной, должна начать действовать **с 1.04.2012**. В настоящее время обязательна только государственная экспертиза, которая проводится органами власти или подведомственными им учреждениями. Негосударственная экспертиза и сейчас может проводиться по желанию застройщика, но ее проведение не исключает обязанности проведения государственной экспертизы.

С будущего года застройщик или технический заказчик смогут выбрать, где проводить эту экспертизу – в государственных инстанциях или негосударственных. Исключение составляют бюджетные объекты, автодороги, памятники, объекты на землях особо охраняемых природных территорий, в исключительной экономической зоне, на континентальном шельфе, во внутреннем море, расположенные на территориях более 2х субъектов РФ, связанные с размещением опасных отходов, - по ним проводится только государственная экспертиза.

Проводить негосударственную экспертизу смогут **аккредитованные** юридические лица, имеющие свой Интернет-сайт, где должен быть размещен регламент проведения экспертизы, утвержденный приказом руководителя организации, и сведения о составе органов управления организацией и пофамильный состав **аттестованных экспертов**. В штате должно быть не менее 5 сотрудников, аттестованных для дачи экспертных заключений либо по результатам инженерных изысканий, либо по проектам. Минрегион должен разработать перечень направлений деятельности экспертов и требования к содержанию этих направлений.

Также Минрегион должен разработать и вести реестр аттестованных лиц с размещением его сведений на сайте и фиксацией сведений о лишении аттестата, а также форму аттестата.

Установлены условия аттестации экспертов: высшее профессиональное профильное образование, постоянное проживание в России, стаж работы **над проектами и инженерными изысканиями** не менее 5 лет или не менее 3 лет работы **в экспертных организациях**, отсутствие судимости, обладание специальными знаниями. Квалификационный аттестат, дающий право на подготовку заключений, будет выдавать Минрегион на 5 лет с возможностью продления срока путем переаттестации. Правительство должно установить порядок всех необходимых процедур. Следует учесть, что по сравнению с ныне действующим порядком для аттестации не должны браться в расчет опыт работы в области стройнадзора и строительного контроля.

Аттестат будет аннулирован, если установят факт участия эксперта в экспертизе, представления для аттестации недостоверных документов, привлечения к ответственности за нарушения в профессиональной сфере деятельности.

Так как негосударственная экспертиза уже существует (до 1.04.2012 в необязательной форме), порядок аккредитации организаций негосударственной экспертизы установлен Постановлением Правительства от 17.10.2011 № 845. Этим актом с 1.11.2011 учреждена Федеральная аккредитационная служба (Росаккредитация), которая будет аккредитовывать градостроительные экспертные организации вместо Минрегиона.

Реестр аккредитованных организаций с 1.11.11 вместо Минрегиона должна вести Росаккредитация. Порядок ведения реестра должно установить Правительство, поэтому то положение о реестре негосударственных экспертных организаций, которое действует сейчас по Приказу Минрегиона от 2 апреля 2009 г. N 106, будет отменено.

По сравнению с действующим порядком в будущем реестре аккредитованных организаций будут почти те же сведения, но менее подробные в части информации об экспертах – с указанием их фамилии, имени, отчества и направлений деятельности (сейчас по согласию указываются паспортные и некоторые другие данные).

Установлено правило, что ***те организации, которые вели проектирование или инженерные изыскания, не вправе делать по ним экспертизу***. Нарушение этого правила может привести к аннулированию аккредитации. Аттестованные сотрудники экспертных организаций ***не вправе давать заключения при наличии личной заинтересованности*** в результате, которая определяется либо их участием в разработке проекта и проведении инженерных изысканий либо участием их близких родственников (родителей, детей, усыновителей, усыновленных, родных братьев и родных сестер, дедушек, бабушек, внуков, супругов).

В то же время, ***органам государственной экспертизы запрещено участвовать в проектировании и инженерных изысканиях***.

Вводится право застройщика и его представителей в течение 3 лет обжаловать заключение эксперта (как государственного, так и негосударственного) в экспертной комиссии, которая создается Минрегионом. Решение комиссии может быть обжаловано в суд. При этом сохраняется право на обжалование отрицательного заключения экспертизы непосредственно в суд.

Возникает вопрос, ***смогут ли экспертные организации, которые уже существуют и аккредитованы, участвовать в негосударственной экспертизе после 1.04.2012***.

Закон позволяет им это делать ***при условии их соответствия требованиям, предъявляемым этим законом к аккредитации юридических лиц*** (то есть наличие сайта с информацией, наличие нужного количества аттестованных экспертов и отсутствие их личной заинтересованности в

результатах). При этом **переаккредитации не требуется**. Однако поверку соответствия требованиям будет осуществлять Росаккредитация, которая до 1.04.2012 должна сформировать реестр таких организаций.

Те же правила в отношении экспертов: сохраняют свои права быть экспертами и те физические лица, которые до 1.04.2012 были аттестованы Минрегионом. Они будут вправе осуществлять подготовку заключений по направлениям деятельности, указанным в квалификационном аттестате, **до истечения срока действия аттестата**. При этом им **не нужно проходить переаттестацию**.

До 1 апреля 2012 года должны быть приняты новые правила проведения государственной и негосударственной экспертизы проектов и результатов инженерных изысканий, порядок аккредитации, ведения реестра аккредитованных юридических лиц, аттестации (переаттестации) на право подготовки заключений, в том числе порядок продления срока действия квалификационного аттестата. Минрегион также должен принять порядок обжалования заключений экспертизы, перечень направлений деятельности экспертов и требования к содержанию данных направлений для получения юридическим лицом аккредитации, форму квалификационного аттестата, порядок ведения реестра аттестованных лиц.

После 1.04.2012, если экспертиза была негосударственной, застройщик для получения разрешения на строительство должен представить копию свидетельства об аккредитации экспертной организации.

В Градостроительном кодексе определен порядок эксплуатации зданий и сооружений

Через год с **1.01.13 начнет действовать новый раздел ГСК РФ об эксплуатации зданий и сооружений**. До настоящего времени не было документа, в целом регулирующего процесс эксплуатации – отдельные нормы разбросаны по техническим регламентам, СНиПам, ГОСТам и т.п. Регулирование вопросов эксплуатации в целом имеется лишь применительно к жилищному фонду, но не уровне закона, а ведомственным актом (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"). В Техническом регламенте о безопасности зданий и сооружений" дается только определение нормальных условий эксплуатации, как учтенного при проектировании состояния здания или сооружения, при котором отсутствуют какие-либо факторы, препятствующие осуществлению функциональных или технологических процессов. Также в ТР определены требования к проектированию и другим стадиям строительного процесса, обеспечивающие в дальнейшем нормальную эксплуатацию здания и требования к самой эксплуатации.

Последними изменениями в ГСК РФ предусматривается **новый раздел проекта: требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства.**

Эксплуатация начинается с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию, а по объектам, которые могут строиться без разрешения на строительство – с момента окончания строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Законом вводится **обязанность строителей передавать застройщику по окончании стройки документацию, необходимую для эксплуатации** объекта (результаты инженерных изысканий, проект, акты освидетельствования и др.). Далее эта документация должна быть передана лицу, ответственному за эксплуатацию объекта.

Кто отвечает за эксплуатацию?

Во-первых, по общему правилу это собственник.

Во-вторых, собственник может, передавая объект во владение арендатору, предприятию, учреждению, передать и обязанности по эксплуатации.

В-третьих, отвечать за эксплуатацию может и специально нанятое для этих целей лицо (например, управляющая организация по договору с собственниками), хотя сам объект ему во владение может и не передаваться. При наличии более 1 собственника вопрос ответственности за эксплуатацию решается по соглашению между ними, если их более 5 – решением общего собрания.

В ходе эксплуатации должно обеспечиваться **техническое обслуживание, эксплуатационный контроль и текущий ремонт здания.** Техническое обслуживание и текущий ремонт должны обеспечивать надлежащее техническое состояние здания по параметрам устойчивости, надежности, исправности строительных конструкций, инженерных сетей и систем в соответствии с ТР и проектом. Ответственный за эксплуатацию должен вести журнал эксплуатации с датами и результатами техосмотров, контрольных проверок, мониторинга, выполнении работ по объекту, результатов проведения контроля органами власти. Вся эта документация при смете такого лица должна передаваться новому ответственному за эксплуатацию лицу.

Лицо, ответственное за эксплуатацию, должно проводить эксплуатационный контроль, к которому относятся периодические осмотры, контрольные проверки и мониторинг состояния оснований, строительных конструкций, систем и сетей на соответствие их требованиям безопасности и проекту.

Периодичность проверок и состав работ должны определяться проектом и зависят от результатов контроля.

Эксплуатирующее лицо должно извещать о случаях аварийных ситуаций собственника, орган местного самоуправления, либо государственный контролирующий орган (если он осуществляет специальный контроль на объекте).

Вводится обязанность органов местного самоуправления по заявлениям граждан или организаций о нарушениях правил эксплуатации об угрозах разрушения или аварий проводить осмотр в целях оценки технического состояния и обслуживания с выдачей по его результатам рекомендаций. Такие осмотры проводятся, только если на объекте не осуществляется государственный контроль (надзор) (например, на объектах атомной энергетике есть специальные органы надзора).

Эксплуатация объекта может быть приостановлена в случае выявления серьезных нарушений и прекращается в связи с ликвидацией объекта.

Внимание собственникам ОКС!

До 1.01.2013 **собственники должны разработать правила безопасной эксплуатации зданий, сооружений** в случае, если в отношении таких зданий, сооружений отсутствует раздел проектной документации, устанавливающий такие требования. Это не касается собственников, объекты которых не требовали разработки проекта и получения разрешения на строительство.

Правила безопасности включают:

- требования к способам проведения мероприятий по техническому обслуживанию зданий, сооружений, при проведении которых отсутствует угроза нарушения безопасности строительных конструкций, сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения;
- минимальную периодичность осуществления проверок, осмотров и освидетельствования состояния строительных конструкций, оснований, сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения зданий, сооружений и (или) необходимость проведения мониторинга окружающей среды, состояния оснований, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения в процессе эксплуатации зданий, сооружений;
- сведения для пользователей и эксплуатационных служб о значениях эксплуатационных нагрузок на строительные конструкции, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения, которые недопустимо превышать в процессе эксплуатации зданий, сооружений;
- сведения о размещении скрытых электрических проводов, трубопроводов и иных устройств, повреждение которых может привести к угрозе причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений.

Закон предусматривает возможность утверждения Минрегионом типовых правил эксплуатации отдельных видов объектов, в том числе многоквартирных домов (сейчас действует акт Госстроя по технической эксплуатации жилищного фонда). Указано на то, что эксплуатация многоквартирных домов должна осуществляться с учетом особенностей, предусмотренных жилищным законодательством.

Существенно ужесточились требования о компенсации вреда, причиненного в ходе строительства

Государство серьезно усиливает ответственность за вред, причиненный строительством и в ходе эксплуатации объекта и прямо указывает, кто будет отвечать.

С 1.07.2013 будет действовать жесткое правило, обязывающее **собственника** здания или сооружения, во-первых, **возместить вред** имуществу и личности в случаях разрушения и повреждения объекта или его части, нарушений требований по безопасной эксплуатации, во-вторых, **сверх этого вреда выплатить компенсацию** родственникам погибшего в размере **3 миллиона** рублей, самому потерпевшему в случае причинения тяжкого вреда здоровью – **2 миллиона рублей**, а вреда средней тяжести – **1 миллион рублей**. К родственникам относятся родители, супруги, дети, усыновители и усыновленные. Если у объекта несколько собственников, все они несут солидарную ответственность. В случае банкротства собственника выплата компенсации относится к первоочередным выплатам.

При страховании гражданской ответственности будет возмещаться сумма, превышающая размер страховой выплаты.

Если вред причинен в период действия концессии на объект, эту ответственность несет концессионер, однако договор может не предусматривать такую ответственность.

Собственник и концессионер освобождаются от выплат только если докажут, что последствия наступили в результате умысла самих пострадавших, или действий других лиц, или вследствие непреодолимой силы (например, стихийное бедствие).

Такую же ответственность несет застройщик, если вред причинен при строительстве. **Технический заказчик** будет оплачивать вред и компенсацию, если эта его ответственность предусмотрена договором с застройщиком.

Все перечисленные лица, которые возместили вред и компенсацию, могут взыскать эти суммы в свою очередь **с виновных лиц**, если именно в результате их действий возникли разрушения и повреждения или были нарушены требования безопасности.

Виновными могут быть:

- лица, которые вели инженерные изыскания, готовили проект, осуществляли строительство,
- СРО, выдавшие свидетельство о допуске к этим работам; они отвечают в пределах компенсационного фонда;
- экспертная организация, выдавшая положительное заключение, если вред причинен в результате несоответствия объекта экспертизы требованиям технических регламентов;
- федеральный или региональный бюджет, если при положительном заключении ГСН выясняется, что в ходе строительства нарушались требования безопасности;
- лица, допустившие нарушения при эксплуатации объекта.

Все перечисленные лица и инстанции отвечают солидарно (то есть в равной степени) перед тем, кто выплатил ущерб и компенсацию.

Однако **эти правила не касаются многоквартирного дома** – в отношении него действуют те же нормы что и раньше. То есть за вред отвечают не собственники дома, а непосредственно виновные в его причинении в результате недостатков инженерных изысканий, проектирования или строительной деятельности. Вместе с тем **вводится солидарная с ними ответственность СРО, экспертных организаций и бюджета при вине госстройнадзора.**

Контакты для получения дополнительной информации:

Наталья Северина, Партнер юридической фирмы «АВЕЛАН»

+7 (495) 544 97 98

ns@avelan.ru

www.avelan.ru