



СТРОИТЕЛЬСТВО

Обзор изменений законодательства. Выпуск № 12

Коротко о главном

за период 26.03.2021 – 01.04.2021 года.

(по материалам справочно-правовой системы КонсультантПлюс)

Даны разъяснения по сроку действия градостроительного плана земельного участка, на основании которого была подготовлена проектная документация

Сообщено, в частности, что согласно части 5.2 статьи 49 ГрК РФ, при проведении экспертизы проектной документации объекта капитального строительства осуществляется оценка ее соответствия требованиям, указанным в части 5 статьи 49 ГрК РФ и действовавшим на дату выдачи градостроительного плана земельного участка (далее - ГПЗУ), на основании которого была подготовлена такая проектная документация, при условии, что с указанной даты прошло не более полутора лет (в отношении линейного объекта - на дату утверждения проекта планировки территории (далее - ППТ)). В случае, если с даты выдачи ГПЗУ или даты утверждения ППТ прошло более полутора лет, при проведении экспертизы проектной документации осуществляется оценка ее соответствия требованиям, действовавшим на дату поступления проектной документации на экспертизу, аналогичное правило действует при проведении экспертизы проектной документации линейного объекта, для строительства, реконструкции которого не требуется подготовка ППТ. С учетом требований, установленных Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. N 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году", в случае если полуторогодовой срок с даты выдачи ГПЗУ или с даты утверждения ППТ истекает в период с 7 апреля 2020 г. по 1 января 2021 г., то применение указанных документов в целях определения даты оценки проектной документации продлевается еще на один год. Таким образом оценка проектной документации в случае представления таких ГПЗУ или ППТ осуществляется на соответствие требованиям технических регламентов, действовавшим на дату выдачи ГПЗУ или на дату утверждения ППТ, при условии, что с даты выдачи ГПЗУ или с даты утверждения ППТ прошло не более 2,5 лет.

Документ: <[Письмо](#)> ФАУ "Главгосэкспертиза России" от 28.01.2021 N 08-05-1/938-НБ <О применении нормативных документов в соответствии с ч. 5.2 ст. 49 ГрК>

Минстрой России дополнительно информирует о рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в I квартале 2021 года

В дополнение к письмам от 22 января 2021 г. N 1886-ИФ/09, от 30 января 2021 года N 3290-ИФ/09, от 12 февраля 2021 г. N 5363-ИФ/09, от 24 февраля 2021 г. N 6799-ИФ/09, от 26 февраля 2021 г. N 7484-ИФ/09, от 4 марта 2021 г. N 8282-ИФ/09, от 11 марта 2021 г. N 9351-ИФ/09, от 19 марта 2021 г. N 10706-ИФ/09 сообщается о рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в I квартале 2021 года, включая строительно-монтажные и пусконаладочные работы. Индексы разработаны в том числе с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России. Индексы для отдельных субъектов РФ будут сообщены дополнительно.

Документ: <[Письмо](#)> Минстроя России от 27.03.2021 N 12241-ИФ/09 <Об индексах изменения сметной стоимости строительства в I квартале 2021 года>



Верховный суд поддержал застройщика, который считал прибыль по всему ЖК, а не по каждой квартире

Застройщик определил разницу доходов и расходов на строительство жилого комплекса и с этой суммы рассчитал налог на прибыль. Так он смог учесть перерасход по некоторым ДДУ.

Инспекция полагала, что финансовый результат нужно считать по каждой квартире, а не по жилому комплексу в целом. Если по какому-то ДДУ получили убыток, эта сумма не учитывается в базе по налогу на прибыль.

Суды трех инстанций поддержали инспекцию, но ВС РФ встал на сторону застройщика.

Ранее такие споры разрешались по-разному. Положительный итог для компаний был, например, в [Уральском округе](#), отрицательный - в [Западно-Сибирском округе](#) (в прошлом году Верховный суд не стал пересматривать это дело).

Документ: [Определение](#) ВС РФ от 22.03.2021 N 309-ЭС20-17578

Установлен порядок разработки и применения нормативов накладных расходов при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства

Утвержденная Методика предназначена для определения методов разработки и применения нормативов накладных расходов, используемых при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, определяемой в соответствии с частью 1 статьи 8.3 Градостроительного кодекса РФ.

При составлении сметной документации в локальных сметных расчетах (сметах) и (при необходимости) в составе прочих затрат главы 9 "Прочие работы и затраты" сводного сметного расчета стоимости строительства учитываются накладные расходы, включающие в себя косвенные затраты, связанные с созданием общих условий строительного производства, его организацией, управлением, обслуживанием, включаемые в себестоимость строительства объектов капитального строительства и предусмотренные главами III "Затраты, учитываемые при определении нормативов накладных расходов по видам работ" и IV "Затраты, не учитываемые при определении нормативов накладных расходов по видам работ, но относимые к накладным расходам" Методики.

Документ: [Приказ](#) Минстроя России от 21.12.2020 N 812/пр "Об утверждении Методики по разработке и применению нормативов накладных расходов при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства" Зарегистрировано в Минюсте России 25.03.2021 N 62869.

Разъяснены особенности применения перечня стандартов и сводов правил, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"

Сообщается, что применение документов, включенных в перечень, является достаточным условием соблюдения требований соответствующих технических регламентов.

Неприменение стандартов или сводов правил, включенных в перечень, не может оцениваться как несоблюдение требований технических регламентов.

В этом случае согласно части 6 статьи 15 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" соответствие проектных значений и характеристик здания или сооружения требованиям безопасности, а



также проектируемые мероприятия по обеспечению его безопасности должны быть обоснованы одним или несколькими способами из следующих способов:

результаты исследований;

расчеты и (или) испытания, выполненные по сертифицированным или апробированным иным способом методикам;

моделирование сценариев возникновения опасных природных процессов и явлений и (или) техногенных воздействий, в том числе при неблагоприятном сочетании опасных природных процессов и явлений и (или) техногенных воздействий;

оценка риска возникновения опасных природных процессов и явлений и (или) техногенных воздействий.

Добровольность применения предоставляет возможность использования других правил, не противоречащих требованиям Федерального закона от 30 декабря 2009 года N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Для обеспечения соответствия объектов требованиям пожарной безопасности должны применяться документы в области стандартизации, включенные в перечень, с соблюдением положений Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Документ: <[Информация](#)> ФАУ "ФЦЦС" "Разъяснения к Перечню документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"