

Рубрика: Комментарии законодательства.

Тэги: строительство, эксплуатации объектов недвижимого имущества, недвижимость

Раздел: Недвижимость

Название: Федеральный закон от 28 ноября 2011 года № 337-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Автор: Гришанов Василий Алексеевич, партнер PTi Lawyers

Дата публикации: 06 декабря 2011 года

Краткий текст: 28 ноября 2011 года был принят Федеральный закон в соответствии с которым в законодательные акты (и прежде всего в Градостроительный кодекс Российской Федерации) вносятся изменения, касающиеся:

- отмены обязательной государственной экспертизы проектной документации;
- изменения порядка эксплуатации зданий и сооружений;
- расширения полномочий органов местного самоуправления по контролю за техническим состоянием и обслуживанием зданий и сооружений;
- порядка возмещения вреда, причиненного в результате разрушения и/или повреждения здания и сооружения.

Полный текст:

28 ноября 2011 года был принят Федеральный закон № 337-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Нормативным актом упрощается экспертиза проектной строительной документации зданий и сооружений (далее – сооружений). Установлены обязательные для собственников требования к порядку эксплуатации объектов. Документ вводит специальные правила по возмещению вреда, причиненного в результате разрушения и/или повреждения сооружений.

Данный закон изменяет целый ряд российских законодательных актов. Наиболее значимыми и интересными для практической деятельности компаний, реализующих девелоперские проекты, на наш взгляд, являются изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации, которые заключаются в следующем.

1. Введен новый термин «технический заказчик», под которым подразумеваются юридические или физические лица, которые от имени застройщика будут вправе заключать договоры на проведение изысканий, проектирование, строительство, а также подписывать документы, необходимые для ввода построенного объекта в эксплуатацию. При этом застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

2. Расширены полномочия органов местного самоуправления. С 1 января 2013 г. данные органы будут вправе проводить контрольные мероприятия в виде осмотра сооружений для определения их состояния и проверки надлежащего обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемых к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности сооружений, требованиям проектной документации. Для этих целей органы местного самоуправления вправе проводить соответствующие осмотры и выдавать предписания об устранении выявленных нарушений.

3. С 1 апреля 2012 г. отменено обязательное прохождение исключительно государственной экспертизы проектной документации. Теперь застройщик или технический заказчик будут иметь право выбора по своему усмотрению обратиться за проведением либо государственной, либо негосударственной экспертизы проектной документации (проводимой специализированными аккредитованными организациями – членами соответствующих саморегулируемых организаций). Оба вида экспертиз будут иметь юридическую силу для последующего получения разрешения на строительство. Проведение обязательной государственной экспертизы будет сохранено для строго определенных случаев. Речь идет о финансировании строительства за счет бюджетных средств, в отношении объектов обороны и безопасности, иных объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, памятников культурного наследия, строительства на землях особо охраняемых природных территорий, объектов связанных с размещением отходов I-IV классов опасности.

4. С 1 января 2013 г. вводится в действие новая глава Градостроительного кодекса, которая называется «Эксплуатация зданий, сооружений»:

– зафиксировано (как общее правило), что эксплуатация построенного/реконструируемого сооружения разрешается с момента получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. *В будущем, при соответствующем развитии судебной практики данная норма права станет важным доводом в возможном споре с контрагентами и налоговыми органами о правомерности заключения краткосрочных договоров аренды до момента получения застройщиком свидетельства о праве собственности на сооружение;*

– устанавливаются нормы об эксплуатационном контроле и контроле технического обслуживания сооружений. Органы местного самоуправления по заявлениям физических или юридических лиц вправе осуществлять мероприятия по осуществлению контроля за соблюдением собственниками зданий соответствующих правил;

– как общее правило определяется, что лицом ответственным за эксплуатацию сооружений, является его собственник или иной законный владелец (например, арендатор) в случае, если соответствующим договором установлена ответственность такого лица за эксплуатацию сооружения. Ответственность может быть возложена на привлекаемое собственником или законным владельцем юридическое лицо – управляющую организацию, в компетенцию которой входит обеспечение безопасной эксплуатации сооружения. *При разработке проектов будущих договоров собственникам целесообразно согласовать с арендатором такие условия, четко определить ответственность управляющей компании;*

– вводится обязанность лица, ответственного за эксплуатацию сооружения (т.е. собственника, арендатора, управляющей компании – в зависимости от условий соответствующих договоров) по ведению журнала эксплуатации сооружения, форма которого будет дополнительно утверждена правительством России;

– вводится обязанность лица, ответственного за эксплуатацию сооружения извещать об аварийных ситуациях органы государственного контроля (на основании федерального закона), местного самоуправления, собственника;

– при смене лица отвечающего за эксплуатацию сооружения (при смене управляющей компании), такая компания обязана передать журнал эксплуатации новому лицу, ответственному за эксплуатацию;

– вводится возможность приостановления эксплуатации сооружений, если будут установлены нарушения технических регламентов и проектной документации при эксплуатации сооружений;

5. С 1 июля 2013 г. фактически вводится «презумпция виновности» собственника сооружения:

– он отвечает за вред, причиненный личности (физическим лицам) или имуществу (физических и/или юридических лиц) в результате разрушения, повреждения сооружения или в случае нарушения требований по обеспечению безопасной его эксплуатации, если не докажет, что вред явился следствием умысла потерпевшего или действий третьих лиц или обстоятельств непреодолимой силы;

– кроме того, сверх возмещения убытков, собственник уплачивает следующую компенсацию: в случае смерти физических лиц – 3 млн. руб., в случае причинения тяжкого вреда здоровью – 2 млн. руб., в случае причинения вреда средней тяжести – 1 млн. руб.;

– более того, на этапе строительства ответственным перед третьими лицами также будет являться застройщик или технический заказчик, если такое правило предусмотрено в договоре. *Застройщику целесообразно на этапе строительства привлекать технических заказчиков и по договору возлагать на них такую ответственность либо осуществлять страхование своих рисков;*

– собственник и застройщик (технический заказчик) будут также покрывать недостающую сумму страхового возмещения в отношении указанных случаев, если ее не будет достаточно для возмещения вреда и выплаты компенсации;

– после осуществления выплат по возмещению вреда собственник, застройщик или технический заказчик будут иметь право предъявлять в порядке регресса требование к виновным лицам. В зависимости от обстоятельств дела ими могут быть признаны проектировщики, строители, саморегулируемые организации, членом которой являются такие лица, организация, которая провела экспертизу проектной документации в отношении сооружения, управляющая компания. Виновные лица будут отвечать солидарно. Данные правила возмещения вреда и компенсации не применяются в случае разрушения/повреждения многоквартирных жилых домов, в отношении которых будут действовать общие положения гражданского законодательства о причинении вреда. В этом случае ответственными за возмещение вреда будут саморегулируемые организации, иные лица, осуществившие экспертизу

проектной документации, или Российская Федерация, если имеется положительное заключение органа государственного строительного надзора.

6. Иные положения федерального закона № 337-ФЗ от 28 ноября 2011 г.:

– вносятся изменения в Гражданский кодекс, федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Налоговый кодекс и ряд других законодательных актов, для приведения их в соответствие с указанными изменениями Градостроительного кодекса;

– юридические лица, аккредитованные на право проведения негосударственной экспертизы до 1 апреля 2012 г., будут вправе и далее осуществлять экспертизу проектной документации.

– до 1 января 2013 г. собственники зданий и сооружений должны обеспечить разработку правил безопасной эксплуатации сооружений, если в их отношении отсутствует раздел проектной документации, устанавливающий требования к обеспечению их безопасной эксплуатации.

Итак, после вступления в силу соответствующих положений нового федерального закона:

- для застройщика будет упрощена процедура прохождения экспертизы проектной документации на строящееся сооружение;
- для собственника объектов недвижимого имущества будет несколько увеличена административная нагрузка по контролю со стороны органов местного самоуправления за эксплуатацией сооружения,
- на собственника сооружения возлагаются дополнительные обязанности, что скажется и на процедуре доказывания правомерности его действий по делам о возмещении вреда при разрушении, повреждении сооружения, нарушения требований по обеспечению безопасной эксплуатации объектов.