

29.01.2016 – 04.02.2016, № 4

КОМПЕТЕНТНОЕ МНЕНИЕ

Главная статья

[Принятие в эксплуатацию объектов строительства по-новому](#)

Компетентное мнение

[Особенности регулирования отношений заказчика и исполнителя по договору генподряда на строительство](#)

[Договор купли-продажи имущественных прав с застройщиком: проблемы правового регулирования и риски для покупателя](#)

[Анализ Закона № 320-VIII \(относительно децентрализации полномочий в сфере архитектурно-строительного контроля\)](#)

[Изменения в процедуре ввода в эксплуатацию объектов строительства](#)

[Расчет и оплата паевых взносов в развитие инфраструктуры](#)

[Децентрализация в сфере архитектурно-строительного контроля](#)

[О необоснованных опасениях заключать договоры купли-продажи имущественных прав на объект недвижимости](#)

[Договор генподряда на строительство: на что следует обратить внимание заказчику](#)

Судебный взгляд

[Обзор судебной практики по спорам с Инспекцией государственного архитектурно-строительного контроля](#)

Изменения в НПА в сфере строительства

Необходимость системного совершенствования и модернизации законодательства в сфере строительства привела к принятию ряда важных нормативно-правовых актов в 2015 году. Рассмотрим детальнее основные изменения.

Децентрализация в сфере строительства

Одним из основных законодательных изменений строительной сферы стало **принятие Закона Украины "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно децентрализации полномочий в сфере архитектурно-строительного контроля и совершенствования градостроительного законодательства" от 09.04.2015 № 320-VIII.**

Целью принятия данного Закона было упрощение разрешительных и согласовательных процедур в строительстве, а также совершенствование системы государственного архитектурно-строительного контроля и надзора.

Характеризуя этот нормативно-правовой акт, отметим, что он стал частью всеобщего тренда в украинском законодательстве – децентрализации власти. Так, согласно **новому Закону**

предоставление, возврат или аннулирование документов, дающих право на выполнение подготовительных и строительных работ; **принятие в эксплуатацию** законченных строительством объектов **осуществляется**:

– по объектам I, II, III категорий сложности (в пределах сел и поселков) – исполнительными органами по вопросам государственного архитектурно-строительного контроля сельских, поселковых советов;

– по объектам I, II, III категорий сложности (в пределах городов) – исполнительными органами по вопросам государственного архитектурно-строительного контроля городских советов;

– по объектам I, II, III, IV категорий сложности (в пределах городов Киева и Севастополя) – структурными подразделениями по вопросам государственного архитектурно-строительного контроля Киевской и Севастопольской городских государственных администраций;

– по объектам I, II, III, IV, V категорий (за пределами населенных пунктов и на территории нескольких административно-территориальных единиц); всем объектам V категории (в пределах населенных пунктов) и IV категории (в пределах сел и поселков) – центральным органом исполнительной власти, реализующим государственную политику по вопросам государственного архитектурно-строительного контроля и надзора, через главных инспекторов строительного надзора в Автономной Республике Крым, областях, городах Киеве и Севастополе.

Если сельские, поселковые и городские советы не создали вышеперечисленные органы, то их функции исполняет центральный орган исполнительной власти по вопросам государственного архитектурно-строительного контроля и надзора.

Как видим, контроль над наиболее существенными объектами строительства в пределах населенных пунктов, а также всеми категориями за их пределами и на территории нескольких территориальных единиц сохранился за центральным органом исполнительной власти по вопросам государственного архитектурно-строительного контроля и надзора. Стоит отметить, что при переходе части полномочий местным органам право контроля над законностью их деятельности предоставлено центральному органу исполнительной власти по вопросам государственного архитектурно-строительного контроля и надзора.

Реализовывая эту функцию, **центральный орган наделен следующими правами**:

– посещать места строительства объектов, помещения, знакомиться с документами и материалами, необходимыми для осуществления надзора;

– требовать от органов государственного архитектурно-строительного контроля проведения проверок при наличии признаков нарушения требований законодательства в сфере градостроительной деятельности, строительных норм, государственных стандартов и правил;

– выдавать предписания об устранении нарушений требований законодательства в сфере градостроительной деятельности;

– привлекать должностных лиц к ответственности за совершенные правонарушения;

– вносить представление об увольнении должностного лица в орган, осуществивший его назначение;

– вносить представление о лишении должностного лица права выполнять определенные виды работ в

орган, которым такое право предоставлялось;

– отменять или приостанавливать действие решений, принятых объектами надзора, нарушающих требования градостроительного законодательства.

Кроме того, теперь части домов, зданий, сооружений любого назначения **данным Законом** относятся к объектам строительства, однако самого определения понятия "часть" Законом не предусмотрено. Стоит отметить, что понятие части в некоторой степени раскрыто в ДБН А.2.2-3-2014, согласно которому часть – это определенная проектной документацией на реконструкцию или капитальный ремонт часть существующего объекта, введенного в эксплуатацию в установленном порядке.

Еще одним позитивным новшеством **Закона** является то, что теперь каждому предусмотрена **возможность свободного веб-доступа к реестру разрешительных документов**, а именно:

- документов, дающих право на выполнение подготовительных и строительных работ;
- документов, удостоверяющих принятие в эксплуатацию законченных строительством объектов;
- сведений о возврате на доработку, отказе в выдаче, отмене и аннулировании указанных документов.

Данный Закон определяет основания для возврата с целью устранения недостатков декларации о начале выполнения подготовительных работ, а именно если отсутствуют такие данные:

- информация о заказчике;
- название или адрес застройщика;
- информация, подтверждающая право собственности либо пользования земельным участком;
- информация о лицах, ответственных за проведение технического надзора, и лицах, разработавших проект выполнения подготовительных работ.

Основаниями же для возврата декларации о начале выполнения строительных работ Закон определяет отсутствие:

- информации о заказчике;
- названия или адреса объекта строительства;
- документа, подтверждающего право собственности либо пользования земельным участком;
- градостроительных условий и ограничений (кроме объектов строительства, для проектирования которых градостроительные условия и ограничения не предоставляются);
- информации о проектировщике, главном архитекторе и/или главном инженере проекта, лицах, ответственных за проведение авторского и технического надзора.



Однозначно данное новшество можно назвать позитивным, поскольку теперь есть четкий перечень оснований для возврата деклараций. То есть, если в решении стоит иная причина, нежели указано выше, либо причины отказа являются нечеткими, то у заявителя появляется возможность

оспорить данное решение в суде.

Новшества в порядке выполнения подготовительных и строительных работ

26 августа 2015 года Кабинетом Министров Украины было принято [постановление "О внесении изменений в постановление Кабинета Министров Украины от 13 апреля 2011 г. № 466" № 747](#), которым [Порядок выполнения подготовительных работ](#) и [Порядок выполнения строительных работ](#) объединены в один [документ](#). Согласно данному нормативно-правовому акту документы, предоставляющие право на выполнение подготовительных работ, действуют до момента получения права на выполнение строительных работ, а в свою очередь право на выполнение строительных работ действует до момента завершения самого строительства. Кроме того, данным [Постановлением](#) были изложены в новых редакциях некоторые формы документов.

Новшества в порядке принятия в эксплуатацию законченных строительством объектов

21 октября 2015 года Кабинетом Министров Украины было принято [постановление "О внесении изменений в Порядок принятия в эксплуатацию законченных строительством объектов" № 880](#). Данное постановление интересно тем, что в нем предусмотрены действия в случае утраты либо повреждения декларации о готовности объекта к эксплуатации или сертификата. Так, в случае утраты или повреждения декларации о готовности объекта к эксплуатации или сертификата необходимо обратиться в орган государственного архитектурно-строительного контроля с заявлением, к которому прикрепить подтверждение размещения заказчиком в СМИ сообщения об утрате или представлении поврежденной декларации либо сертификата. Уполномоченный орган обязан бесплатно выдать дубликат в течение 10 рабочих дней после поступления от заказчика (его уполномоченного лица) заявления.

ВЫВОД:

Сложно сделать однозначный вывод в отношении внесенных изменений. В любом нормативно-правовом акте есть как свои плюсы, так и минусы. Также данные изменения не решают всех проблем регулирования в сфере строительства, но ясно, что законодатель сделал шаг на пути к реформированию сферы строительства. Другой вопрос – как на практике будут работать эти новшества.

**Марина Базык,
юрист
АО "Глобал Адвокат" (аудиторско-консалтинговая Корпорация
"Глобал Консалтинг")**



© ООО «Информационно-аналитический центр «ЛИГА», 2016.

© ООО «ЛИГА ЗАКОН», 2016.

© ООО "Информационно-аналитический центр "ЛИГА", 2016
© ООО "ЛИГА ЗАКОН", 2016

