

Нововведения в строительной отрасли

В связи с изменениями в Градостроительный кодекс, принятыми 28 ноября 2011 года, регулирование строительной отрасли претерпит значительные преобразования, которые затронут, прежде всего, экспертизу проектной документации и ответственность собственников и владельцев недвижимости при ее эксплуатации.

Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ ("ГрК") с 1 апреля 2012 г. застройщики смогут самостоятельно выбирать между государственной и негосударственной экспертизой проектной документации и результатов инженерных изысканий.

При этом исключительно государственной экспертизе будет подлежать проектная документация и результаты инженерных изысканий в отношении объектов, представляющих повышенную опасность, историческую ценность, строительство которых предполагается осуществить на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов,

строительство и реконструкция которых финансируется из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации и др.

В соответствии с изменениями в ГрК заметно снижаются сроки проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. Данные сроки будут сокращены с 3 месяцев до 60 дней.

Порядок организации и проведения негосударственной экспертизы

Порядок организации и проведения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение негосударственной экспертизы и порядок ее взимания будут определены постановлением Правительства Российской Федерации, которое пока не принято, поэтому непосредственно до принятия соответствующего Постановления Правительства предложенная альтернативная (негосударственная)

экспертиза не будет осуществляться в полной мере.

Требования к экспертам

Негосударственная экспертиза проектной документации будет проводиться физическими или юридическими лицами, прошедшими аттестацию (для физических лиц) или получившими аккредитацию (для юридических лиц). Порядок аккредитации и аттестации юридических и физических лиц уже закреплен и детально прописан в ГрК.

Информация о физических и юридических лицах, аттестованных и аккредитованных на проведение негосударственной экспертизы, будет занесена в государственные реестры. Соответствующая информация из государственных реестров подлежит опубликованию в сети Интернет, что поможет лицам, обращающимся за проведением негосударственной экспертизы, самостоятельно проконтролировать наличие необходимых разрешений на проведение негосударственной экспертизы у соответствующих экспертов.

Ключевые вопросы

- Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий
- Эксплуатация зданий
- Возмещение вреда

Конфликт интересов

Новшеством для ГрК является установление прямого запрета на проведение негосударственной экспертизы экспертами – физическими лицами, у которых имеется личная заинтересованность в результатах такой экспертизы, а также если такие лица лично или их близкие родственники участвовали в подготовке проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Обжалование заключения экспертизы

Заключения государственной или негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий могут быть обжалованы застройщиком, техническим заказчиком или их представителем в экспертной комиссии в течение 3 (трех) лет со дня утверждения такого заключения.

Экспертная комиссия создается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

Решение экспертной комиссии по результатам обжалования заключения экспертизы могут быть также обжалованы в судебном порядке.

Эксплуатация зданий

Ряд изменений в ГрК, в частности, касающиеся ответственности собственников и владельцев недвижимости, вступят в силу не с 1 апреля 2012 года, а с 1 января 2013 г.

ГрК дополнен главой 6.2, регулирующей порядок эксплуатации

зданий и сооружений, которые должны соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации.

Обязанность по безопасной эксплуатации зданий и сооружений четко и прямо закреплена за собственником здания, лицом, владеющим зданием на ином основании (аренда, хозяйственное ведение, оперативное управление или др.), или лицом, привлеченным к управлению зданием на основании договора (если иное прямо не установлено законом).

Нарушение требований технических регламентов и проектной документации может привести к приостановке эксплуатации здания или сооружения.

Возмещение вреда

1 июля 2013 г. вступят в силу положения относительно порядка возмещения вреда, причиненного личности или имуществу гражданина или имуществу юридического лица вследствие разрушения, повреждения объекта капитального строительства, нарушения требований безопасности

при строительстве и эксплуатации зданий и сооружений.

Однако необходимо отметить, что вносимые изменения относительно возмещения вреда не будут применяться в случае причинения вреда вследствие разрушения или повреждения многоквартирного дома.

Размер требований о возмещении вреда

Изменениями предусмотрено, что в случае причинения вреда, лицу, которому был причинен такой вред, или его родственники, помимо требований о возмещении вреда, предъявляемых в соответствии с гражданским законодательством (например, расходы на лечение, утраченный потерпевшим заработок и т.д.), также вправе предъявить требования о выплате компенсации сверх возмещения вреда в следующих размерах:

- причинение вреда средней тяжести здоровью – 1 млн. рублей;
- причинение тяжкого вреда здоровью - 2 млн. рублей;
- причинения смерти - 3 млн. рублей.

Authors



Марк Бартоломи
Партнер

T: +7 495 258 5050
E: marc.bartholomey
@cliffordchance.com



Элла Омельченко
Советник

T: +7 495 258 5050
E: ella.omelchenko
@cliffordchance.com

Лица, ответственные за возмещения вреда

Требования о возмещении вреда, а также выплата компенсации сверх возмещения вреда могут быть предъявлены собственнику здания, концессионеру (если иное не предусмотрено концессионным соглашением), застройщику и техническому заказчику (если договором с техническим заказчиком предусмотрена обязанность технического заказчика по возмещению вреда), если такие лица не докажут, что вред возник в результате умысла потерпевшего, действий третьих лиц или непреодолимой силы.

Вместо субсидиарной ответственности саморегулируемых организаций в сфере строительства теперь предусмотрена солидарная ответственность таких организаций за вред, причиненный ее членами.

Право обратного требования

Собственник здания, концессионер, застройщик и технический заказчик, которые возместили причиненный вред, а также уплатили компенсацию сверх возмещения вреда, имеют право обратного требования в размере уплаченных сумм к лицам, выполнявшим работы (при строительстве или эксплуатации здания), в результате недостатков которых был нанесен вред третьим лицам. При этом такие лица несут солидарную ответственность перед собственником здания, концессионером, застройщиком и техническим заказчиком.

В данном брифинге для клиентов рассматриваются не все аспекты и разделы, касающиеся данной темы. Назначением данного брифинга не является предоставление консультирования юридического или иного характера.

www.cliffordchance.com

Клиффорд Чанс, Ул. Гашека 6, 125047 Москва, Россия
© Клиффорд Чанс СНГ Лимитед 2012
Клиффорд Чанс СНГ Лимитед

Абу-Даби ■ Амстердам ■ Бангкок ■ Барселона ■ Пекин ■ Брюссель ■ Бухарест ■ Касабланка ■ Доха ■ Дубай ■ Дюссельдорф ■ Франкфурт ■ Гонконг ■ Стамбул ■ Киев ■ Лондон ■ Люксембург ■ Мадрид ■ Милан ■ Москва ■ Мюнхен ■ Нью-Йорк ■ Париж ■ Перт ■ Прага ■ Эр-Рияд* ■ Рим ■ Сан-Пауло ■ Шанхай ■ Сингапур ■ Сидней ■ Токио ■ Варшава ■ Вашингтон

*Clifford Chance имеет договор о сотрудничестве с Al-Jadaan & Partners Law Firm в Эр-Рияде.