

# КОНКУРЕНТ TEAM

люди  
бизнес  
технологии

**третий** выпуск:  
про строительство,  
изменение контрактной  
системы и полезные  
сервисы для жителей



Нет зрелища печальнее на свете, чем заброшенная стройка – картина эта означает чьи-то разрушенные мечты, неосуществившиеся планы. Когда же на строительной площадке кипит работа, когда растут этажи нового здания – неважно, жилой это дом, больница, школа или промышленный объект, – это значит, что жизнь продолжается; это значит, люди думают не о прошлом, а о будущем, что они верят в него! Завершится стройка, и будет людям где жить, где работать, где учиться и где отдыхать...

Подмосковье сегодня – территория созидательной энергии новых прорывов, безусловный лидер по темпам и объёмам строительства.

Растущая экономика позволяет региональным властям активно развивать социальную инфраструктуру, а для этого тоже нужны строители.

Итак, главный «герой» этого номера журнала «#конкурентTEAM» – строительная отрасль.

Главная задача созданного при правительстве Московской области Центра содействия строительству – сделать простым, доступным и прозрачным оформление разрешений на строительство и прочие процедуры, которые сопутствуют возведению и вводу в эксплуатацию новых заводов, фабрик. О том, как создавался центр, о том, как построена его работа и почему они не отказывают в помощи никому, – вы узнаете со страниц нашего издания.

Високосный 2020-й запомнится миру, в том числе и пандемией коронавирусной инфекции. Не могла она не сказаться и на строительной отрасли. Но жизнь продолжается и строительство тоже. Мы подробно расскажем об изменениях законодательства в сфере осуществления «строительных» закупок, о том, как в сложных условиях была решена проблема выбора квалифицированного подрядчика при строительстве важных для Подмосковья объектов. Также вы прочитаете и о том, как система госзакупок используется в качестве инструмента развития и поддержки ответственного производителя: что такое «минимальная доля закупок», как её выполнять и как заказчику отчитываться.

Большой регион состоит из муниципальных образований, опыт которых, в том числе и в сфере строительства, важен как для «соседей», так и в целом для области. В беседе с замглавы администрации городского округа Домодедово речь пойдёт о трёх важных проектах, реализацией которых может гордиться этот округ.

И конечно же, на наших страницах – ответы на интересующие наших читателей вопросы, касающиеся земельно-имущественных отношений, планирования закупок, контрактной системы в сфере закупок, работы Электронного магазина Московской области, а также актуальные материалы коллег из Минмосблимуществва, Минстроля, МОБТИ, Минжилполитики, Мособлэкспертизы и ФАС России.

Обещаем, будет интересно!



*Председатель Комитета  
по конкурентной политике  
Московской области*

**Елена Волкова**

## АКТУАЛЬНОЕ ИНТЕРВЬЮ

Интервью исполняющего обязанности руководителя  
Центра содействия строительства И. Синельникова ..... 4

## БУДЬ В ТЕМЕ

Новости Минжилполитики Подмосковья ..... 12  
Интервью министра строительного комплекса  
Московской области В. Локтева ..... 14

## ПРОСТО И ПОНЯТНО

О категориях и видах разрешённого использования земель ..... 18  
О перепланировках ..... 22  
О новых правилах и требованиях, которые устанавливаются  
новым СП «Планировка и застройка территории ведения  
гражданами садоводства. Здания и сооружения» ..... 27

## ПРАВОВОЙ ОБЗОР

2020: стройка тоже не будет прежней ..... 28

## ВОПРОС-ОТВЕТ

Земельно-имущественный блок ..... 32  
Планирование закупок ..... 33  
Контрактная система в сфере закупок ..... 35  
ЕАСУЗ. Электронный магазин ..... 39

## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

Поддержки отечественного производителя: контрактная  
система не осталась в стороне ..... 41

Заместитель директора ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза»  
О. Валов рассказал о новых федеральных нормативных  
документах, призванных снять препятствия на пути  
технологического развития строительства ..... 43

## Новости ФАС России

Интервью начальника управления контроля строительства  
и природных ресурсов ФАС России О. Корнеева ..... 46

Про юбилей антимонопольного регулирования в России,  
распространённые нарушения законодательства, а также  
полезные сервисы ФАС России ..... 48

## ОТ ПУБЛИКАЦИИ ДО КОНКРЕТНОГО РЕЗУЛЬТАТА

Интервью заместителя главы администрации городского округа  
Домодедово А. Горбунова ..... 52

## ЭЛЕКТРОННЫЕ СЕРВИСЫ

Подмосковные стройки ..... 60

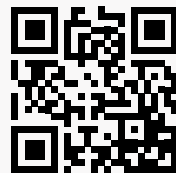
## РАЗВИВАЕМ КОНКУРЕНЦИЮ «#КОНКУРЕНТЕАМ» ВМЕСТЕ

Реформа унитарных предприятий Московской области ..... 62

## ЭЛЕКТРОННЫЙ МАГАЗИН

Благотворительность онлайн ..... 64

# СОДЕРЖАНИЕ



Электронная почта:  
**0150@mosreg.ru**

Единый номер:

**0150**

По поручению  
губернатора  
Московской  
области создан  
Центр защиты  
и поддержки бизнеса

**РАЗВИВАЙ  
СВОЙ  
БИЗНЕС  
В ПОДМОСКОВЬЕ!**

От проекта до объекта.

Мы людям строить и жить помогаем

«Второстепенных партнёров для нас не существует».

**Иван Синельников,**  
исполняющий обязанности руководителя  
Центра содействия строительству

Ответы на вопрос из старой советской песни «Что нам стоит дом построить?» у её авторов и у современных застройщиков будут мало похожи друг на друга. У последних мажорный лад нередко будет «сваливаться» в минорный, а уж «куплетов» будет столько, что никакому акыну не снилось... Для того чтобы эта «долгая песня» имела в итоге хороший финал, а стройка не только благополучно началась, но и не менее благополучно закончилась, правительством Московской области и был создан Центр содействия строительству. Сегодня председатель Общественного совета Комитета по конкурентной политике Вадим Винокуров беседует с исполняющим обязанности руководителя центра – **Иваном Александровичем Синельниковым.**

## «Точка входа»

– **Иван Александрович, давайте начнём с истории. Насколько известно, Центр содействия строительству (ЦСС) в Московской области появился, когда в других российских регионах ничего подобного не было...**

– Да, действительно, центр начал работу в 2017 году, но предпосылки для его создания возникли ещё в 2014-м, когда мы поняли, что застройщикам для непосредственного «выхода на стройку» необходима помощь. Дело в том, что на тот момент у каждого из 68 муниципальных образований были свои требования, какого-либо единого регламента, который мог бы дать застройщику понимание всех возможных оснований для отказов в выдаче разрешительной документации, не существовало. Более того, все документы подавались исключительно в бумажном виде, и решения по большинству вопросов принимались только на местах. Поэтому застройщикам надо было бегать, собирать кучу согласований буквально по всей Московской области и в Москве. Ведь требовалось в общей сложности пройти более 70 процедур! В итоге выход на стройку затягивался в среднем до трёх лет. Такие условия очень тормозили развитие экономики и бизнеса, поэтому ещё в 2015 году руководство Московской области решило сделать для всех услуг в области строительства одну «точку входа».

В первую очередь пришлось определить общие правила для всех застройщиков и утвердить единые регламенты, в которых мы подробно прописали не только процедуры для согласования, но и основания, по которым застройщику может быть отказано в выдаче разрешительной документации. В 2016 году подготовка была завершена, мы запустили региональный портал госуслуг и внедрили единые правила работы. Регламент для каждой из услуг был разработан свой. Но, несмотря на то, что все региональные и муниципальные услуги были переведены в электронный вид, застройщику всё равно приходилось тратить на согласования довольно много времени.

Чтобы понять, как можно было бы оптимизировать процедуры, мы составили полную картину всех действий для получения застройщиками разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию коммерческих объектов и поняли, что в схеме по подготовке документации для строительства есть очень много федеральных услуг, по которым не понятны ни порядок, ни сроки, да и оказание этих услуг по-прежнему осуществляется в бумажном виде. Это был первый сигнал.

Проанализировав отказы в выдаче разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию, мы поняли, что, во-первых, застройщики и технические заказчики зачастую собирают неполный комплект документов, не получают требуемые согласования и не проходят необходимые процедуры; а во-вторых, при проектировании объектов далеко

не всегда учитываются градостроительный регламент и установленный вид разрешённого использования земельного участка, что при несоответствии приводит к отказам в выдаче разрешительной документации.

Вот это и послужило основными предпосылками для создания в 2017 году нашего центра и определения круга решаемых с его помощью вопросов, целей и задач.

## «А я боюсь услышать «Нет...»

– **Что представляет собой Центр содействия строительству сегодня? В чём заключаются его основные функции?**

– Деятельность центра направлена на помощь застройщикам в подготовке исходно-разрешительной документации на строительство. Центр помогает минимум на 25% сократить сроки получения разрешений на строительство объектов и на ввод их в эксплуатацию. Благодаря работе центра снижается процент отказов по предоставляемым в этой сфере государственным услугам, а также снижается затягивание сроков их предоставления. Центр обеспечивает снятие административных барьеров при получении необходимых согласований, так как при сопровождении проектов нам вочью становится видно, где система может давать сбой.

Центр содействия строительству объединил на одной площадке 20 организаций и органов, которые участвуют в процедурах подготовки исходно-разрешительной документации и обеспечивают возможность решения любых вопросов по строительству. Это позволило серьёзно сократить время между разработкой проекта, начиная с идеи, и вводом здания в эксплуатацию, а также регистрацией прав собственности.

Центр обеспечивает сопровождение строительных проектов «в ручном режиме», разъясняет застройщикам все необходимые процедуры и выводит их непосредственно на стройку.

За каждым направлением закреплён персональный менеджер, он ведёт проекты от начала (от идеи) и до конца (до ввода объекта в эксплуатацию и регистрации прав).

Кроме того, в составе центра работает Агентство развития коммунальной инфраструктуры (АРКИ) – это единый на территории Московской области оператор, который осуществляет контроль за работой «ресурсников», содействует в получении технических условий и может дать оперативную информацию о возможных условиях подключения и тарифах.

В целом, о деятельности Центра содействия строительству можно рассказывать очень много. Стоит отметить, что все услуги ЦСС оказывает бесплатно.



### – Сколько проектов уже прошло через ваш центр?

– Стоит отметить, что в первый год работы мы брали на сопровождение только крупные проекты площадью застройки больше 5000 м<sup>2</sup>, но затем начали сопровождать и стройки от 500 м<sup>2</sup>. Сегодня центр ведёт более 3000 проектов, а также более 1000 проектов уже полностью реализованы при сопровождении центра и функционируют. На долю крупного и среднего бизнеса в основном приходятся проекты, связанные с производством, логистикой и сельским хозяйством, по малому бизнесу: в первую очередь это торговые помещения и небольшие производства.

### «Второй ключ» остаётся у местных властей

### – Итак, изначально речь шла о сопровождении крупных промышленных объектов – от 5000 м<sup>2</sup>. Как и почему эти установки менялись?

– Безусловно, на начальном этапе отдел персональных менеджеров был небольшим и «заточен» действительно только на проекты крупные с точки зрения цифр – и по объёму инвестиций, и по числу будущих рабочих мест. Но в дальнейшем, после того как работа центра выстроилась, мы стали потихонечку подключаться к работе и с другими объектами. После 5000 м<sup>2</sup> подключили тех, кто больше 1500 м<sup>2</sup>, а сейчас берём на сопровождение уже и тех, кто строит 500 м<sup>2</sup> и более. Мы понимали: если уж крупные предприятия сталкиваются с трудностями, как же может быть непросто малому бизнесу. На это мы отреагировали и «пошли в массы». И сейчас, видя положительную динамику по цифрам по сопровождаемым проектам малого и среднего бизнеса, можно сказать, что это было правильное решение.

### – Не превратился ли Центр содействия строительству в центр «паломничества» застройщиков?

– Ранее работа центра была выстроена при личных встречах с застройщиками в прекрасных переговорных в центре, при первых знакомствах и подготовке дорожной карты по реализации проекта, а в последующем – при проведении совещаний с компетентными органами и организациями. Но мы понимаем, что территория Московской области большая, и не всем удобно тратить на дорогу к нам иногда и по несколько часов. Тут можно было бы «найти хорошее в плохом» и сказать, что «благодаря» пандемии достаточно много процессов быстро перешло в электронную форму, на порядок увеличились все удалённые формы общения. Это с одной стороны, а с другой – мы хотели бы больше вовлекать в эти процессы органы местного самоуправления. Ещё перед пандемией мы их объезжали, проводили круглые столы, на которые приглашали и самих заявителей (малый и средний бизнес), и представителей администраций для повышения квалификации. Наша задача была – рассказать им, показать, помочь. Мы хотим, чтобы «содействие строительному бизнесу» в Московской области доходило до всех, а без помощи органов местного самоуправления это не получится. В самом центре количество специалистов лимитированное.

Вы знаете, сейчас в Подмосковье есть ЦУР – Центр управления регионом, и в органах местного самоуправления эти «маленькие ЦУР» тоже созданы. Потому и мы – в тех, конечно, пределах, в каких позволяет наш бюджет, – всё равно стараемся системно оказывать методическую помощь органам местного самоуправления. Было бы отлично, если бы на местах работали свои «маленькие ЦСС». Для этого надо, чтобы они видели, понимали, как это делаем мы, и применяли те наработки, которые на сегодняшний день у нас уже есть.

### РЕЗУЛЬТАТЫ РАБОТЫ ЦСС (2017-2019 гг.)

1. Сокращён срок реализации проектов с 36 до 14 мес.
2. Снижено количество отказов по услугам в 4 раза.
3. Введена новая услуга – градпроработка (оценка участка территории).
4. Все региональные, муниципальные и 12 федеральных услуг в сфере градостроительства переведены в электронный вид.
5. Сокращены сроки предоставления услуг с 10 до 1,5 мес.

143407, Московская область,  
г. Красногорск,  
бульвар Строителей, д. 4, корп. 1,  
секция «А» (БЦ «Кубик»)

**ЕДИНЫЙ ТЕЛЕФОН:**  
**8 (498) 602-00-00**



[Instagram](#) [Facebook](#) [css.mosreg](http://css.mosreg) [vk](#)

– Но органы местного самоуправления в любом случае остаются самостоятельными...

– Да, но всё равно... Вы, наверное, хорошо помните что, когда в 2014 году полномочия ушли в регион, местная власть начала говорить: «Мы ничего не знаем, это не наше, идите туда, незнамо куда...»

– Но потом возникли «два ключа»...

– Да, губернатор сказал «Нет, ребята, один ключ у правительства Московской области, а второй – у местных властей». Мы всегда этого принципа придерживаемся, если к нам приходит отрицательное мнение из органов местного самоуправления, то не бывает такого, что разрешение на строительство мы всё-таки выдаём. Нет, мы с ними связываемся, выясняем, в чём причина, а дальше пытаемся совместно с заявителями это отрицательное мнение отработать и те причины, которые повлияли на это, устранить, чтобы при следующей заявке мнение было уже положительным.

**Перейти на «удалёнку»...**

– Мы знаем, что у нас в области активно реализуется обратная связь с бизнесом. Когда на встречах, которые проводили первые лица правительства региона, вставал вопрос по какой-либо стройке, стандартным решением было «передать вопрос в ЦСС». Не повлияли ли (и если да, то в какой степени) эти встречи на тот факт, что вы начали работу с объектами площадью менее 5000 м²?

– Я бы не сказал, что такие встречи – это основная причина, хотя они тоже представляют собой определённый источник информации, источник тех заявителей, которые к нам в итоге попадали. В принципе, на встречи с бизнесом приходят в основной своей массе те, с кем бизнес уже и так по стройке работал. Всё равно стройка – это не один день: в среднем у нас сейчас получается, наверное, 12-14 месяцев. Мы говорим «большие и малые объекты». Потому что действительно есть, например, огромные фермы на 5-10 тысяч голов скота – там, конечно, процесс идёт дольше, потому что добавляется экологическая экспертиза и т. д. А есть небольшие магазинчики, которые, если по-хорошему, могут выйти на стройку за 4-5 месяцев. Сегодня же в среднем это занимает около 14 месяцев, в этом году у нас задача – сократить такой срок до года. Поэтому они уже приходят на встречу с бизнесом всё-таки не со строительными проблемами, а потому что вокруг стройки достаточно много других проблем – земельных, с ресурсами и т. д. Они появляются для того, чтобы где-то как-то ускорить процесс, который затягивается из-за сторонних организаций.

– Изначально, когда ЦСС создавался, идея была в том, чтобы сделать для строителей «одно окно». Получается, что с ведомствами федеральными проблем остаётся много?

– Будем говорить, что проблемы есть всегда – в любом деле, которое делаешь. Мы действительно видим наш центр с точки зрения получения разрешительной документации как «одно окно». Другое дело, что у нас в процессе согласования участвуют 15 федеральных ведомств, которые выдают на сегодняшний день 18 согласований.

Раньше, когда мы начинали, всё это происходило на бумаге, и все эти бумаги необходимо было куда-то везти, кому-то сдавать... На сегодняшний день у нас 13 согласований можно получить в рамках нашего регионального портала государственных услуг. То есть не выходя из дома или из офиса. Не надо даже ни на какой другой портал заходить. Заходят они на тот же портал, где получают все госуслуги Московской области, и через этот портал заходят за услугами федерального ведомства.

Задача, которую поставил губернатор, – обеспечить предоставление всех услуг на региональном портале, чтобы всё было в электронном виде. Она достаточно тяжёлая, потому что федеральным ведомствам для этого надо где-то поменять административный регламент, где-то соглашения переписать, наладить свои информационные системы...

## СОЗДАН ЕДИНЫЙ КОЛ-ЦЕНТР

### КОЛ-ЦЕНТР ПРОВОДИТ:

- 1) запись на сопровождение проекта на всех этапах его реализации;
- 2) оценку работы ЦСС (результаты предоставленных услуг – 4,8 балла по 5-балльной шкале);
- 3) оценку эффективности работы персональных менеджеров (4,9 балла по 5-балльной шкале).

В неделю – около 700 звонков.

**8 (498) 602-00-00**  
[css@mosreg.ru](mailto:css@mosreg.ru)



[css.mosreg](http://css.mosreg)

## «Вам консультацию или сопровождение?»

– Может ли любой человек, даже ещё не получивший право собственности на земельный участок, но желающий открыть на нём свой бизнес, обратиться в центр и узнать, какие есть виды разрешённого использования у определённого участка, какие на него накладываются ограничения и другие «нюансы»?

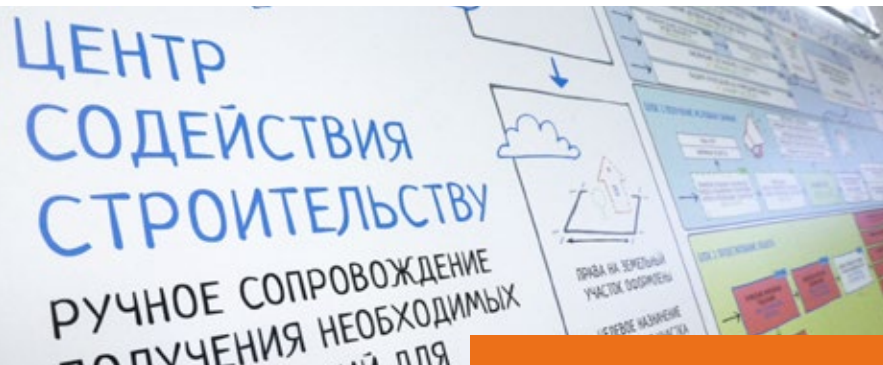
– Единственное, что должно быть оформлено у потенциального застройщика – это земельный участок, на котором он хочет реализовать свою идею. Всё остальное мы сделаем с ним вместе.

Но любой потенциальный застройщик может воспользоваться бесплатной услугой «Градостроительная проработка (Градпроработка) инвестиционного проекта», позволяющей оценить потенциал и градостроительные ограничения территории, а также возможные риски в рамках реализации проекта.

Градпроработка представляет собой полную информационную справку, которая помогает понять возможности застройки конкретного земельного участка или территории. В этой справке – сведения об участке, информация о градостроительном регламенте, а также перечень ограничений по участку согласно ЗОУИТ (Зоны с особыми условиями использования территорий). Её мы особенно рекомендуем получить перед приобретением земельного участка. Заявителем может быть любое лицо независимо от оформленных прав на этот участок. Получив такой документ, предприниматель чётко может понять, подходит ли такой земельный участок для реализации его идеи или нет.

– А если предприниматель начал строить объект сам, к вам не обращался, но на каком-то этапе своей работы упёрся в проблему, может ли он прийти к вам уже с объектом некоторой степени готовности?

– Мы берём на сопровождение проекты на любой стадии реализации, когда бы к нам ни обратились. Если, конечно, объект подходит под наши критерии. Это то, что касается сопровождения. А консультируем мы всех, кто к нам обращается. Неважно – тысячу метров квадратных он строит или сорок. В электронном ли виде человек записался, по телефону ли позвонил (любыми способами) – мы ему ответим. Ежедневно, с 10 утра до пяти вечера, кроме пятницы, мы консультируем. Ведётся график, и однозначно его примут, и на все вопросы ответят, а если нужно, пригласят специалиста из компетентного органа, владеющего конкретным вопросом.



## ОТ ПРОЕКТА ДО ОБЪЕКТА!

В 2017 году создан Центр содействия строительству при правительстве Московской области – первый в России проектный офис, в котором работают представители органов власти и организаций, участвующих в процессе реализации инвестиционных проектов на всех этапах.

### ЦЕНТРАЛЬНЫЕ ОРГАНЫ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТИ

Минжилполитика  
 Минмособлимущество  
 Минэкологии  
 Минсельхозпрод  
 Мининвест  
 Мингосуправления  
 МТДИ  
 Минспорт  
 Мособлархитектура  
 Мособлкомлес  
 ГУКН

### ОРГАНИЗАЦИИ

ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза»  
 ГБУ МО «Мособлгеотрест»  
 ГБУ МО «Мосавтодор»  
 ГКУ МО «АРКИ»  
 ГКУ МО «МОЦ ИКТ»  
 ГКУ МО «ДДС»  
 ГУП МО «МОБТИ»  
 АО «Мособлгаз»  
 АО «МОЭК»  
 НИИПИ градостроительства  
 МФЦ МО



### – А тех, кто попадает под критерии?

– При желании застройщика мы берём уже на сопровождение, прикрепляем к нему персонального менеджера. Даже, например, начал какой-то человек строительство, а потом по каким-то причинам продал свой земельный участок; или поменялась у него экономическая модель, или ещё что-то... И появляется новый собственник. Конечно, этот собственник хочет разобраться – что и как. Он приходит к нам: «Вот у нас недостроенный объект... Что нужно, чего не хватает?» И мы тоже либо консультируем, либо берём на сопровождение. То есть – на любом этапе. Даже если всё построено и надо только лишь ввести объект в эксплуатацию, а они не знают, как это сделать.

### «Строить в Подмоскowie становится комфортнее»

– Насколько я знаю, ваш центр – один из «самых посещаемых объектов Московской области», сюда регулярно приезжают делегации из других регионов. А вообще, существует ли в стране что-то подобное? И пытался ли кто-то из тех, кто приезжал, сделать такой центр у себя?

– Да, безусловно. Из одного только Белгорода приезжали раза три или четыре, и на сегодняшний день они уже создали свой собственный центр. Он уже работает, не точно такой же, как у нас, а со своей, местной спецификой, с видоизменениями, но цели и задачи – те же самые, и называется так же – Центр содействия строительству.

Из Татарстана приезжали не один раз. Мы знаем, что они тоже консультируются, тоже думают, тоже пытаются, но пока не создали.

– А что удалось создать благодаря центру у нас, в Подмоскowie? Какие интересные проекты реализованы?

– Если ориентироваться на показатели роста ввода коммерческой недвижимости, то можно сделать вывод, что предпринимателям строить в Московской области становится всё более комфортно. В 2019 году в области было построено четыре миллиона квадратных метров коммерческой недвижимости, это на один миллион больше, чем в 2018-м. А это новые рабочие места, развитие территории, пополнение бюджета Московской области.

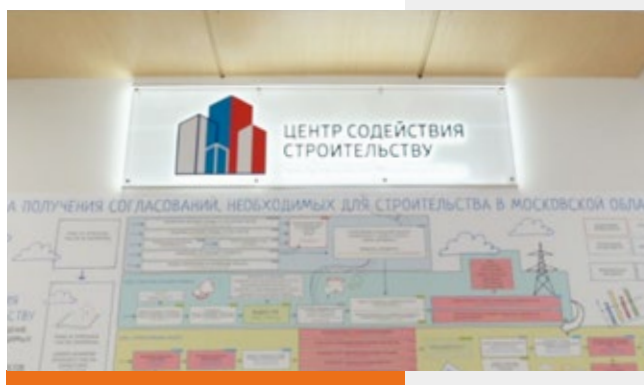
Реализованных проектов много, самых разных. Многие на слуху.

## ЦЕНТР СОДЕЙСТВИЯ СТРОИТЕЛЬСТВУ – ЭТО:

Проектный подход к решению вопросов по градостроительной деятельности. Единая площадка, на которой собраны сотрудники 11 органов власти и 11 организаций. Все решения по градостроительной деятельности принимаются в одном месте. Ручное сопровождение объектов коммерческого назначения.

### ЗАДАЧИ ЦСС:

1. Сокращение на 25% срока выхода на стройку коммерческих объектов, создающих рабочие места.
2. Снижение % отказов по услугам.
3. Снижение % просрочек по услугам.



## ЦСС СОПРОВОЖДАЕТ ПРОЕКТЫ

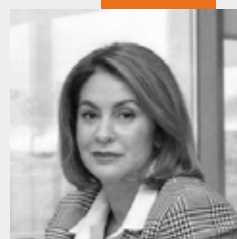
по строительству коммерческих объектов промышленного, сельскохозяйственного, общественного и административного назначения площадью более 500 м<sup>2</sup>.

### ПЕРСОНАЛЬНЫЙ МЕНЕДЖЕР:

- оперативно решает конкретные проблемы;
- при реализации проекта оказывает консультационную и информационную поддержку;
- на любой стадии реализации проекта формирует дорожную карту – перечень необходимых мероприятий по реализации проекта с указанием сроков и ответственных органов;
- обеспечивает взаимодействие с органами федерального, регионального, муниципального уровней и с ресурсоснабжающими организациями, проводит совещания с инвесторами по выявлению проблемных вопросов и выработке оптимальных путей решения.

В Министерстве жилищной политики Московской области выдано разрешение на ввод в эксплуатацию последних двух блоков офисно-складского комплекса в д. Хоругвино Солнечногорского городского округа.

«Весь складской комплекс состоит из пяти крупных блоков общей площадью 110 тыс. кв. м. Последние два объекта занимают около 39 тыс. кв. м, там будут храниться товары народного потребления. Проект находится на сопровождении Центра содействия строительству».



**Инна Федотова,**  
министр жилищной политики  
Московской области

# 3000

**РАБОЧИХ МЕСТ СОЗДАЛИ  
В СОЛНЕЧНОГОРСКЕ.**



## **В ПАВЛОВСКОМ ПОСАДЕ ЗАВЕРШЕНО СТРОИТЕЛЬСТВО ТОРГОВО- ВЫСТАВОЧНОГО ЦЕНТРА НАРОДНЫХ ПРОМЫСЛОВ.**



# 105

**НОВЫХ РАБОЧИХ МЕСТ СОЗДАДУТ  
В ОДИНЦОВСКОМ ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ.**



Например, в 2020 году планируется завершение строительства комплекса по сборке грузовиков марки «Хино» в Химках (застройщик – ООО «Хино Моторс Сэйлс»), выданы разрешения на строительство цеха по производству древесноволокнистых плит МДФ в Электрогорске (застройщик – ООО «Кроношпан»), третьего этапа тепличного комплекса в Луховицах (застройщик – ООО «Луховицкие овощи»), зернохранилища на 20 тысяч тонн зерна в Серебряных Прудах (застройщик – ООО «Скотопромышленный комплекс «Машкино»).

Министерство жилищной политики Московской области выдало разрешение на ввод в эксплуатацию торгово-выставочного центра народных промыслов, расположенного на проезде Каляева в Павловском Посаде. Застройщик – ОАО «Павловопосадская платочная мануфактура».

В рамках проекта на площадях двухэтажного ТВЦ запустят магазины по продаже платков, сувенирную лавку, экспозиционно-выставочные залы, помещения для мастер-классов сувенирной печати, галерею-зал тематических выставок и др. Также предусмотрено проведение экскурсионных программ.

Объем инвестиций в проект составил 500 млн руб.

Ориентировочный срок открытия торгово-выставочного центра народных промыслов намечен на лето 2021 года.

В Министерстве жилищной политики Московской области выдано разрешение на ввод в эксплуатацию производственно-складского комплекса в селе Акулово Одинцовского городского округа.

В помещении планируется хранение продукции компании DoorHan, которая осуществляет производство различных видов ворот, роллетов, дверных и алюминиевых систем, перегрузочного оборудования, автоматики, модульных конструкций и строительных панелей в России и других мировых странах.

Инвестиции в проект составили 40 млн рублей, создано 105 дополнительных рабочих мест.

### «Видеть цель, верить в себя и не замечать препятствий»

**– Каким будет центр через год, через два, через три? Какие стоят задачи и куда вы двигаетесь? Видите цель?**

– Безусловно. Задача первая – это всё-таки дальнейшее внедрение цифровизации, чтобы в электронном виде можно было делать всё по подготовке исходно-разрешительной документации на сто процентов. Чтобы любой застройщик в Московской области всю разрешительную документацию мог получить не выходя из дома или из рабочего кабинета. От начала до конца. Идея такая. На сегодняшний день она реализована на 90 процентов.

Следующая задача: всё-таки должны мы вносить изменения, в том числе и в нормативные документы, то есть выступать инициаторами этих изменений как на региональном, так и на федеральном уровне. Для того чтобы снижать количество процедур, которые сегодня обязательны. А вы помните: 15 ведомств, 18 согласований... И это только федеральных, а у нас есть ещё и региональные, и муниципальные... Это тоже наша задача, и мы каждый год выходим с новыми предложениями.

Дальше – сроки: я уже говорил, что сегодня у застройщика на согласование проекта уходит примерно год и два месяца. На нынешний год мы себе поставили задачу сократить срок. Конечно, за один день никогда не выдашь... Мы понимаем, что есть проектная документация специфического свойства, что, вообще, очень много времени уходит у застройщика на проектную документацию. Зачастую у него в течение проектирования меняется или экономическая модель, или ещё что-то. Мы на это повлиять не можем. А заказчик тратит достаточно много времени. Потому, когда мы слышим: «У нас сложности, трудности», – иногда такие сложности и трудности появляются у него лишь потому, что не всегда он до конца понимает, что же хочет в результате получить. Если у заказчика эта проблема решена, если он чётко всё понимает и у него есть комплект документации, то наша задача – чтобы получать разрешение на строительство люди могли буквально в течение двух-трёх месяцев.

**– А может ли помочь ускорению процесса какая-то «типизация» объектов? Понимаю, что стройка – это всякий раз нечто индивидуальное, но тем не менее...**

– Для этого надо вносить изменения в нормативы. Почему? – Потому что на сегодняшний день Градостроительный кодекс написан таким образом, что строишь ты огромный завод на сто тысяч квадратных метров или же простой магазин на тысячу метров – с точки зрения комплекта документов разницы практически никакой.

Папки с документами, конечно, потоньше, но количество этих папок – то же самое.

**– То есть это опять же история федеральная, история законодательная?**

– Да, нормативные документы надо, конечно, менять. Тогда для маленького магазина всё будет чуть-чуть по-другому. Быстрее.

**– Получается, что было бы неплохо, если бы центры, подобные вашему, существовали и в других регионах. Чтобы все они согласованно вырабатывали какую-то единую позицию. Позицию не только Московской области, но и всей страны.**

– В Белгороде уже создали, мы с ними общаемся, там уже говорят: давайте совместно решать какие-то системные вопросы федерального уровня, формировать федеральную повестку. Значимые вопросы в части строительства должны выносить и как-то «продавливать» именно регионы.

### «Нет инвестора в своём Отечестве?..»

**– И последний вопрос. Иногда наши предприниматели, которые живут и действуют в Московской области, говорят: «Если приходят иностранцы со своими зарубежными инвестициями, то вокруг них все ходят, их сопровождают. А нас, местных, не любят...» Скажите, это не так?..**

– Мне кажется, что такой стереотип выработался в конце 90-х – начале 2000-х, когда иностранные инвесторы только начали приходить в страну, когда они строили первые свои заводы. По нашим местным меркам, они были крупными: большие инвестиции, много рабочих мест... Они обращались непосредственно к первым лицам, к губернаторам, вице-губернаторам, и к ним действительно формировалось какое-то более предпочтительное отношение.

**– То есть особое отношение к инвесторам иностранным осталось в прошлом? Сегодня вы рады и помогаете всем?**

– Создание Центра содействия строительству – это и есть один из способов, позволяющих выровнять ситуацию. Потому что к нам сейчас действительно приходят представители инвесторов как иностранных, так и наших, среди которых, кстати, крупных тоже немало. И относимся мы к ним одинаково. У нас немножко другие приоритеты, нам неважно, отечественный это «производитель» или иностранный. Нам важнее масштабы проектов в квадратных метрах, которые предполагается реализовать. Таких понятий как «неважный инвестор» или «неважный застройщик» для нас просто не существует. Застройщик объектов коммерческого назначения должен чувствовать поддержку правительства Московской области и мы, несомненно, её окажем!..





# В ПОДМОСКОВЬЕ БУДЕТ РЕШЕНА ПРОБЛЕМА 860 ДОЛЬЩИКОВ ЖК «БЕЛЫЙ ГОРОД» И ЖК «БУЛАТНИКОВО»

В рамках соглашений предусматривается строительство нового микрорайона вблизи деревни Челобитьево в г. о. Мытищи. Он будет включать жилые дома и объекты социальной инфраструктуры. Будет создано более 1,2 тыс. мест в детских садах и более 2,6 тыс. мест в школах, построена поликлиника на 350 посещений в смену. Также благодаря реализации проекта будут обеспечены права обманутых дольщиков ЖК «Булатниково» и ЖК «Белый город», которые ждут свои ключи с 2015 года.



Состоялось подписание стратегических соглашений между правительством Московской области, ГК «Инград» и «Банком ДОМ.РФ».

[domrfbank.ru](http://domrfbank.ru)



«Одна из основных задач, которая ставится по итогам подписания соглашений, – решение проблем обманутых дольщиков. Это два больших объекта: ЖК «Белый город» в Солнечногорске, где 544 дольщика, и ЖК «Булатниково» в Ленинском г. о., где 318 дольщиков. Обязательства берёт на себя ГК «Инград», компания уже помогала правительству региона в решении проблем обманутых дольщиков. И вторая задача – это комплексное развитие территории в г. о. Мытищи, которое предполагает не только строительство жилья, но и создание развитой инфраструктуры, также более 5 тыс. рабочих мест. Сегодня же подписано и второе соглашение между ГК «Инград» и нашим стратегическим партнёром – «Банком ДОМ.РФ», в рамках которого будет выделено проектное финансирование ГК «Инград» для реализации проекта».

**Инна Федотова,**  
министр жилищной политики  
Московской области







## Как узнать достоверную информацию о каждом строящемся доме в Подмоскowie?

На Информационном портале объектов долевого строительства Подмоскowie жители могут онлайн получить данные о строящихся многоквартирных жилых домах.

С начала 2020 года зафиксировано более 40 тыс. новых пользователей.

### Информационный портал объектов долевого строительства Московской области

[ds.mosreg.ru](https://ds.mosreg.ru)



На портал занесены все многоквартирные дома с договорами долевого участия. Информация об объекте доступна для всех дольчиков Московской области, как для категории обманутых, так и для тех, чей дом строится в графике. На сайте можно найти как данные о строительно-монтажных работах на объекте, так и (в случае банкротства застройщика) контакты конкурсного управляющего и ссылки на решения арбитражных судов.

«Портал долевого строительства запущен Министерством жилищной политики в целях обеспечения прозрачности и доступности информации о ходе восстановления прав и законных интересов граждан-соинвесторов. С начала 2020 года на сайте зафиксировано более 40 тыс. новых пользователей и 128 тыс. просмотров страниц. Это на 40% больше, чем за третий и четвёртый квартал 2019 года».

**Инна Федотова,**  
министр жилищной политики  
Московской области

## Следите за новостями Министерства жилищной политики Московской области в социальных сетях:

 [instagram.com/minzhilmo](https://www.instagram.com/minzhilmo)

 [vk.com/minzhilmo](https://vk.com/minzhilmo)

 [facebook.com/minzhilmo](https://www.facebook.com/minzhilmo)

Жители Московской области смогут взять ипотеку под 3,5%.

Семьи, в которых первый ребёнок появился после 1 января 2020 года, могут взять ипотеку на новую квартиру по ипотечной ставке 3,5%.

В Московской области реализуется уникальная программа «Семейная ипотека», которая позволяет снизить процент по ипотечному кредиту на три пункта.

Ипотечная ставка 3,5% действует в случае приобретения квартиры на первичном рынке.

Чтобы стать участником программы, родители должны быть гражданами РФ и один из них должен иметь регистрацию по месту жительства в Московской области. Помимо этого, места рождения и регистрации ребёнка должны быть в Подмоскowie.

Партнёром программы на территории Московской области стал «Банк ДОМ.РФ».

## Заявку на участие в программе «Семейная ипотека» можно оформить онлайн на сайте:

[rgis.mosreg.ru](https://rgis.mosreg.ru)





**Владимир Локтев,**  
министр строительного  
комплекса Московской  
области



В эксклюзивном интервью нашему журналу министр строительного комплекса Московской области **Владимир Локтев** поделился планами и перспективами своего ведомства.

**– Владимир Александрович, строительные тендеры – самый большой по количеству и сумме вид тендеров в Московской области. Сколько подписано контрактов на строительство (реконструкцию) объектов социальной инфраструктуры за 1 полугодие 2020 года? На инженерно-техническое проектирование объектов?**

– Московская область вкладывает значительные бюджетные средства в строительство социальных объектов. Так, в прошлом году было заключено 138 контрактов на общую сумму порядка 44 миллиардов рублей на проектирование и строительство инфраструктурных объектов. С начала 2020 года Минстроем МО и муниципальными заказчиками заключено 26 контрактов на выполнение строительно-монтажных работ на сумму 8,9 миллиарда рублей и 12 контрактов на разработку проектов на сумму 248,8 миллиона рублей.

Государственные закупки на проектирование и строительство проводятся в рамках законодательства о контрактной системе в сфере закупок по согласованию с межведомственной комиссией. В её состав входят Мособлконтроль и Комитет по конкурентной политике МО. Они проверяют все закупки на предмет обоснованности начальной (максимальной) цены контракта и на соблюдение требований антимонопольного законодательства.

**С начала 2020 года Минстроем МО и муниципальными заказчиками заключено 38 контрактов на сумму свыше 9,1 млрд рублей на проектирование и строительство объектов.**

**– Какие первоочередные задачи сейчас стоят перед вами?**

– Сегодня основное – это повышение эффективности реализации государственных программ и нацпроектов. Мы работаем по двум направлениям – строительство объектов социальной инфраструктуры и расселение аварийного жилья.

Все обязательства по возведению социальных объектов в рамках госпрограммы и выполнения планов-графиков по расселению аварийного фонда в рамках нацпроекта «Жильё и городская среда» будут выполнены. Каждый объект находится у нас на контроле, организована оперативная обратная связь, строго соблюдаются сроки исполнения контрактов. Все подрядчики знают, что в случае нарушения сроков и условий договора в их адрес будет направлена претензия с указанием неустойки

за просрочку работ. В случае отказа подрядчика от добровольного исполнения претензии Минстрой вправе удовлетворить требования без обращения в суд за счёт уже перечисленных средств, в качестве обеспечения исполнения обязательств по контракту. Кроме того, за нами как за заказчиками всегда сохраняется право расторгнуть контракт с недобросовестным подрядчиком. Это крайняя мера, но и на неё иногда приходится идти. Например, так произошло с контрактом по строительству учебной пристройки на 400 мест на улице Володарского в Орехово-Зуево. Он был заключён в сентябре прошлого года, но подрядчик не выполнил свои обязательства, так что по нашей инициативе контракт был расторгнут. В ближайшее время по этому объекту будет определён новый подрядчик.

Риски всегда присутствуют, и универсального рецепта, который позволит избежать всех неожиданностей, просто нет, но грамотно выстроенная работа с подрядчиками, поэтапный контроль выполненных работ позволяют минимизировать их возможное появление.

**– Сколько объектов социальной инфраструктуры планируется построить в регионе в 2020 году?**

– В этом году основной акцент у нас сделан на реализацию масштабной программы по строительству школ, старт которой был дан губернатором Московской области Андреем Воробьёвым в прошлом году. В планах на этот год – ввод 34 объектов образования. Всего же в рамках госпрограммы и нацпроектов планируется построить более 80 объектов. Среди них 9 детских садов на 1525 мест, 7 из них по нацпроекту «Демография», 17 объектов здравоохранения, 6 объектов спорта и 6 – культуры.

С начала года введены в эксплуатацию 10 социальных объектов различного назначения.

Отмечу, что все объекты вводятся в эксплуатацию с мебелью и необходимым оборудованием. Минстроем совместно с Комитетом по конкурентной политике МО ведётся строгий контроль проводимых закупок.

**– Назовите, пожалуйста, самые заметные проекты, уже реализованные и планируемые в этом году.**

– Прежде всего, это военно-исторический Музей Зои Космодемьянской в деревне Петрищево Рузского округа, который уже открыт после реконструкции. Знаковый и важный для региона объект.

В этом году введён в эксплуатацию поликлинический корпус Одинцовской ЦРБ. На очереди ввод ещё одного корпуса. Совсем скоро современный клиничко-диагностический центр сможет принимать до полутора тысяч пациентов в смену, обеспечив жителей Одинцово высококачественным медицинским обслуживанием.

На завершающий этап вышли работы по строительству музыкального колледжа имени С. С. Прокофьева в Пушкино, городского стадиона «Знамя труда» в Орехово-Зуево, Дома культуры в Молодёжном.

**В 2020 году в рамках госпрограммы будет построено более 80 объектов социальной инфраструктуры.**

**– В конце декабря 2019 года в закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» были внесены изменения. Как эти новации скажутся на эффективности работы Минстроя?**

– По сути, для нас это законодательный прорыв. Во-первых, согласно внесённым изменениям для реализации национальных проектов, региональные власти вправе утвердить перечни объектов капитального строительства, для которых могут применяться особые правила закупок. В частности, предметом контракта могут выступать одновременно подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий, сами работы по строительству или реконструкции. Контракт в таком случае заключается с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем).

В настоящее время в Московской области утверждены 6 объектов, которые будут торговаться по новой схеме.

Во-вторых, теперь в законе конкретизированы дополнительные требования к участникам торгов на строительство в случае проведения закупки в виде аукциона.

Кроме того, с 1 сентября 2020 года появится возможность проводить закупку строительных работ путём проведения конкурса. Также утверждены типовые критерии определения его победителя.

В целом данные меры позволят ограничить недобросовестную конкуренцию и привлекать подрядчиков, которые реально имеют опыт реализации схожих проектов по стоимости, предмету, мощности.

Таким образом, конкретизируются требования к их опыту, который является подтверждением квалификации и условием допуска к торгам.

Это большой шаг вперёд, позволяющий усовершенствовать процедуру госзакупок в строительстве.



**Будущее России**  
Национальные проекты

Информационный портал  
«Будущее России.  
Национальные проекты»

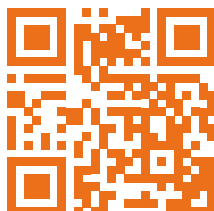




## МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



[Msk.mosreg](http://Msk.mosreg)



[Twitter](https://twitter.com)



[vk](https://vk.com)




 ПРАВИТЕЛЬСТВО  
МОСКОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ


**Добродел**  
Решаем проблемы вместе

# НАМ СВЕРХУ ВИДНО ВСЕ

Все стройки Подмосковья  
в твоём телефоне




 GET IT ON  
Google Play


 Download on the  
App Store



**ПОДМОСКОВНЫЕ  
СТРОЙКИ**



[Facebook](https://facebook.com)



[Instagram](https://instagram.com)



# КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ И ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА НИХ

Приобретая земельный участок в личное пользование, важно помнить, что использовать его нужно по назначению. На одних участках можно построить дом, а на других – только сарай.

Земли под частную застройку делятся по категориям, а также видам разрешённого использования.

Начнём с того, какие категории земель используются на территории Российской Федерации, какие земельные участки можно получить в личное пользование и что на них можно строить (в зависимости от их назначения).

## Категории земель

Земли, входящие в состав Российской Федерации, составляют земельный фонд страны. Согласно статье 7 Земельного кодекса РФ, состав земель в Российской Федерации разделяется на категории, определяющиеся по назначению и правовой форме.

В зависимости от цели использования земельный фонд Российской Федерации делится на следующие категории:



### земли сельскохозяйственного назначения:

находятся за пределами населённых пунктов и предназначены для ведения сельского хозяйства;



### земли населённых пунктов:

отделяются от земель иных категорий границами городских и сельских населённых пунктов и предназначены для застройки и развития поселений;



### земли промышленности и земли иного специального назначения:

данная категория земель расположена за пределами населённых пунктов и предназначена для обеспечения деятельности промышленных, энергетических, транспортных организаций, объектов космической деятельности, обороны и безопасности, а также иного рода задач;

#НОВОСТИ

Минстрой опубликовал проект  
приказа о средней стоимости  
жилья в России.





### земли особо охраняемых территорий и объектов:

к ним относят земли, которые имеют особую природоохранную, научную, историческую, культурную, оздоровительную ценность;



### земли водного фонда:

земли, покрытые поверхностными естественными или искусственными водами, а также занятые гидротехническими и иными сооружениями;



### земли лесного фонда:

земли, покрытие лесом, а также земли, предназначенные для восстановления леса или ведения лесного хозяйства;



### земли запаса:

неиспользуемые земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Для частного строительства садовых и жилых домов используются земли первых двух категорий: земли населённых пунктов и земли сельскохозяйственного назначения.

По данным Росреестра, на 1 января 2019 года общая площадь земельного фонда Российской Федерации составляла 1 712 519,1 тыс. гектаров, из которых доля земель сельхозназначения составляет 22,3%, а земель населённых пунктов – только 1,2%. Наибольшую площадь земельного фонда РФ занимают земли лесного фонда, их доля составляет 65,8%.



### ВРИ

Помимо деления на категории, существует деление земель по виду разрешённого использования (ВРИ) – установленные и законодательно допустимые варианты использования земель. ВРИ устанавливаются градостроительными регламентами.

Виды разрешённого использования определены **в классификаторе**, установленном Приказом Министерства экономического развития № 540 от 1 сентября 2014 г., и насчитывают более 150 различных видов, но для личного пользования подходят только следующие:

- для ведения сельского хозяйства;
- для ведения личного подсобного хозяйства на полевых участках;
- для индивидуального жилищного строительства (ИЖС);
- для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) в черте поселений;
- для ведения огородничества;
- для ведения садоводства.

! Именно вид разрешённого использования учитывается при определении кадастровой стоимости земельного участка и связанных с ней платежей (земельного налога, арендной платы, платы за снятие запрета на строительство, и прочее).

## Земли населённых пунктов

Имеются следующие виды разрешённого использования, подходящие под строительство индивидуальных жилых домов:

- ИЖС (под индивидуальное жилищное строительство);
- ЛПХ (под личное подсобное хозяйство) – приусадебный участок;
- ведение садоводства.

Участки ИЖС всегда располагаются в границах населённых пунктов и предназначены для строительства на этих землях капитальных домов с возможностью круглогодичного проживания.

Основное назначение земель для личного подсобного хозяйства – выращивание сельскохозяйственных культур и разведение скота. Однако если участок расположен в границах населённого пункта, он считается приусадебным и на нём **разрешается строить жилой дом** и другие подсобные здания.

! Если земли под личное подсобное хозяйство расположены за пределами поселения, то эти земли являются землями сельскохозяйственного назначения, участок считается полевым и использовать его можно только в сельскохозяйственных целях.

ВРИ «ведение садоводства» может относиться к категории земель населённых пунктов и к землям сельскохозяйственного назначения, и на них разрешается возводить садовые и жилые дома.

## Земли сельскохозяйственного назначения

Согласно Земельному кодексу РФ, земли сельскохозяйственного назначения не предназначены для строительства жилья. Возводить на них можно сараи, бытовки и ангары, пригодные для производства и хранения продукции.

! Ведение садоводства – единственный вид разрешённого использования сельскохозяйственных земель, при котором допускается возведение садовых и жилых домов.

Это стало возможным благодаря вступлению в силу 1 января 2019 года Федерального закона № 217-ФЗ **«О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»**. Этот закон внёс ряд изменений в возможность использования садовых и огородных участков.

До принятия закона земли сельхозназначения в личном пользовании делились на дачные, садовые и огородные участки. С 1 января 2019 года понятие «дача» было упразднено и осталось 2 категории земель: садовые и ого-

родные. Дачные земли были приравнены к садовым земельным участкам.

Помимо возможности возведения на садовых участках жилых домов, Законом № 217-ФЗ также была определена возможность перевода садового дома в жилой.

На землях под ведение садоводства допускается строительство:

- садовых домов;
- жилых домов;
- хозяйственных построек.

+ Допускается выращивание сельскохозяйственных культур для личного использования.

! Если ВРИ участка «под ведение огородничества», то возвести на нём можно только некапитальные хозпостройки для хранения инвентаря и урожая. Основное его предназначение – выращивание сельхозпродукции для личного пользования.

! Категория и вид разрешённого строительства всегда указываются в выписке из ЕГРН.

## Садовые и жилые дома

На садовых участках допускается возведение жилых и садовых домов. В чём разница?

Жилым домом считается объект капитального строительства, имеющий фундамент и предназначенный для круглогодичного проживания. Есть определённые требования к конструкции дома, характеристикам помещений, размещению дома на участке и так далее. Порядок признания садового дома жилым домом утверждён постановлением Правительства РФ от 24 декабря 2018 года № 1653 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47».

Садовый дом – это жилое строение с назначением «нежилое» и без права регистрации. Садовые дома предназначены для сезонного или вспомогательного использования, отдыха и временного пребывания людей.

Есть нормативные требования, единые как для жилых, так и для садовых домов:

- высота дома – не более 20 метров;
- этажность дома – не более 3 этажей;
- минимальный отступ от границ участка – 3 метра.

## Размер земельного налога

Ставка налога не зависит от категории и ВРИ земли. Земельный налог устанавливается муниципальными властями. Его размер не может превышать 0,3% для земель ИЖС, ЛПХ, СНТ и ОНТ и 1,5% для сельхозземель за пределами населённых пунктов.



## Изменение категории или ВРИ земель

Градостроительным кодексом и Федеральным законом № 172-ФЗ Российской Федерации предусмотрена возможность смены категории земель или вида разрешённого использования. Для того необходимо обратиться в органы местного самоуправления или в уполномоченные органы власти РФ.

### Изменение категории земельного участка

Перевод земель из одной категории в другую регламентируется Земельным кодексом Российской Федерации, [ФЗ № 172 от 21.12.04 г. \(в ред. от 01.05.2016\) «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»](#), Градостроительным кодексом, а также иными федеральными законами и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Для земель, находящихся в частной собственности, решение о переводе принимается следующими инстанциями:

- земли сельскохозяйственного назначения – органы исполнительной власти субъектов РФ;
- земли иного целевого назначения – органы местного самоуправления.

! В отношении земель поселений независимо от их форм собственности установлена специальная норма: перевод земель поселений в земли иных категорий и наоборот осуществляется органами государственной власти субъектов РФ, так как требует изменения в генплане границ населённых пунктов.

Чтобы перевести земельный участок в другую категорию земель, необходимо подать в орган местного самоуправления ходатайство о смене категории земель.

! В соответствии с Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» ходатайство о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую должно содержать обоснование перевода.

Подать ходатайство об изменении категории земель могут:

- собственники земельного участка;
- владельцы расположенных на земельном участке объектов недвижимости.

### Изменение ВРИ

В соответствии со статьёй 37 Градостроительного кодекса РФ «Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства» предусмотрено 3 ВРИ:

- основной – возведение на участке наиболее предпочтительных в рамках данной территории объектов, соответствующих целям выделения данной территории;
- условно разрешённый – не относится к основному, но допускается к введению градостроительным регламентом региона, к которому относится. Использовать условно разрешённый ВРИ можно только после получения специального разрешения;
- вспомогательный (может быть использован только в качестве дополнительного к основному или условно разрешённому ВРИ). Это значит, что земельный участок не может быть застроен объектами, относящимися только к вспомогательному ВРИ. Обычно это объекты, предназначенные для обслуживания построенных в рамках основного вида использования объектов.

! Изменение ВРИ осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов и норм.

Изменить основной и вспомогательный вид использования участка можно без дополнительных разрешений и согласований, достаточно обратиться в Росреестр для внесения в ЕГРН сведений об установлении или изменении ВРИ. При этом данное изменение не должно противоречить правилам землепользования и застройки региона.

Порядок установления условно разрешённого вида использования земельного участка регламентируется [статьёй 39 Градостроительного кодекса РФ](#). В Подмосковье данное изменение вносится Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области. Решение о смене ВРИ на условно разрешённый принимается с учётом правил землепользования и застройки (ПЗЗ), а также на основе результатов общественного обсуждения или публичных слушаний.

! Если участок используется не по целевому назначению (не в соответствии с категорией земель или ВРИ), то это грозит собственнику привлечением к административной ответственности по ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ и даже сносом возведённых на участке объектов недвижимости.



# ПРОСТО И ПОНЯТНО О ПЕРЕПЛАНИРОВКАХ

**Перепланировка** – это любое изменение конфигурации и площади помещения. Такие изменения должны быть отражены в техническом паспорте на объект недвижимости и зарегистрированы в Росреестре.

**Согласно Жилищному кодексу РФ** любое переустройство и перепланировка помещений требуют согласования и узаконивания.

**Чем согласование отличается от узаконивания и чем грозит самовольная незаконная перепланировка?**

## Согласование

Получение разрешения на перепланировку в отделе архитектуры и градостроительства. Для этого необходимо подготовить проект перепланировки, в котором будут отражены планируемые изменения.

**!** Ряд изменений возможен только после согласования перепланировки.



## К перепланировкам относятся:

- возведение, демонтаж и перенос перегородок и дверных проёмов;
- увеличение и уменьшение площади помещения (жилой, вспомогательной, общей), изменение его конфигурации;
- любое изменение «мокрых зон» – кухни и санузла (устройство, перенос, разделение, объединение, увеличение и уменьшение);
- пристройки, а также переоборудование помещений общего пользования (тамбуры, подвалы, подъездное пространство).

## Узаконивание

Если перепланировка была проведена без согласования, но нарушений строительных требований и норм нет, изменение конфигурации можно узаконить по факту проведённых ремонтных работ.

**!** Узаконить можно не любое изменение, требования и нормы учитывают множество нюансов, знать о которых могут только специалисты.

**!** Если о незаконной перепланировке узнает администрация или жилищная инспекция, собственнику грозит штраф и требование привести помещение в прежний вид. При невозможности осуществления восстановительных работ за счёт собственника недвижимость может быть выставлена на торги.

Требования и нормы могут меняться в зависимости от региона, типа дома и его архитектурной ценности. Чтобы сэкономить средства, нервы и время, лучше проконсультироваться со специалистами перед началом работ по перепланировке помещения.



#НОВОСТИ

Минстрой готовит стандарт  
безопасности для российских  
строек.



### ОСТАЛИСЬ ВОПРОСЫ?

Получите бесплатную консультацию специалиста, закажите проект согласования или узаконивания по телефону горячей линии **МОБТИ** +7 (498) 568 88 88, на сайте [mobti.ru](http://mobti.ru) и в телеграм-канале [@mobti](https://www.instagram.com/mobti).

# КОГДА И ДЛЯ ЧЕГО ТРЕБУЕТСЯ СОГЛАСОВАНИЕ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

Узаконенная перепланировка потребуется при проведении любых сделок с недвижимостью:

- продажа;
- дарение;
- использование в качестве залога;
- приватизация.

## Зачем согласовывать перепланировку?

### Безопасность

Это основная причина. Если речь идёт о многоквартирном доме, то пострадать могут не только жильцы квартиры, но и всего дома.

Изменение конфигурации с возведением новых стен или демонтажем старых может привести к избыточной нагрузке и повлечёт обрушение. Перенос «мокрых зон» (санузлов или кухни) может привести к серьёзным последствиям для соседей.

### Нарушение прав других жильцов

Не все типовые планировки удобны для владельцев, но есть ряд требований, который нельзя нарушать ни при каких обстоятельствах, так как это может повлечь за собой последствия для соседей.

! Если нарушаются права соседей сверху или снизу, перепланировку не согласуют и требуют вернуть помещение в прежний вид.

### Штрафы, восстановление, потеря имущества

Кроме того, если о незаконной перепланировке узнает жилищная инспекция или администрация, собственнику грозит штраф и требование о приведении помещения в первоначальный вид. А при отсутствии возможности оплатить восстановительные работы может грозить крайняя мера – выставление недвижимости на торги и покрытие стоимости восстановительных работ после продажи.

### Неликвидность

Недвижимость с незаконной перепланировкой сложнее продать: покупателям с ипотекой банк может не согласовать приобретение подобной недвижимости, а угроза штрафа и приведение в доремонтное состояние сильно снижают стоимость такой недвижимости.

### Недвижимость с незаконной перепланировкой не удастся приватизировать

Московское областное БТИ разрабатывает и готовит проектную документацию для согласования проекта и узаконивания проведённой незаконной перепланировки жилых и нежилых помещений, готовит акт о завершённой перепланировке и подаёт документы с обновлёнными сведениями на регистрацию в Росреестр.

#НОВОСТИ

Минстрой России внёс в правительство программу поддержки индивидуального жилищного строительства.

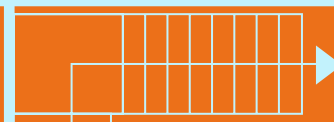


170

1400

450

120





## СОГЛАСОВАНИЕ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ. ПЕРЕНОС «МОКРЫХ ЗОН»

Перепланировка с согласованием состоит из 4 этапов:

1. Подготовка и согласование проекта перепланировки.
2. Проведение ремонтных работ в соответствии с согласованным проектом.
3. Согласование произведённой перепланировки в администрации и оформление техпаспорта на помещение с новой конфигурацией.
4. Ввод в эксплуатацию с новыми характеристиками объекта.

! Невозможно согласовать перепланировку, если были демонтированы несущие стены. В них допускается устройство проёма с усилением, но это зависит от технических характеристик самого дома, регламента и норм региона.

! Проект перепланировки выполняют проектные организации, имеющие лицензию СРО. Документ выполняется на основании действующего законодательства, строительных норм и правил, в зависимости от назначения объекта и проводимых работ.

### Перенос «мокрых зон»

! Важное правило переноса «мокрых зон» – соблюдение прав жильцов снизу и сверху. Перепланировка не должна нарушать или подвергать опасности соседей. Перечисленные варианты допустимых переносов имеют свои ограничения.

### Допускается:

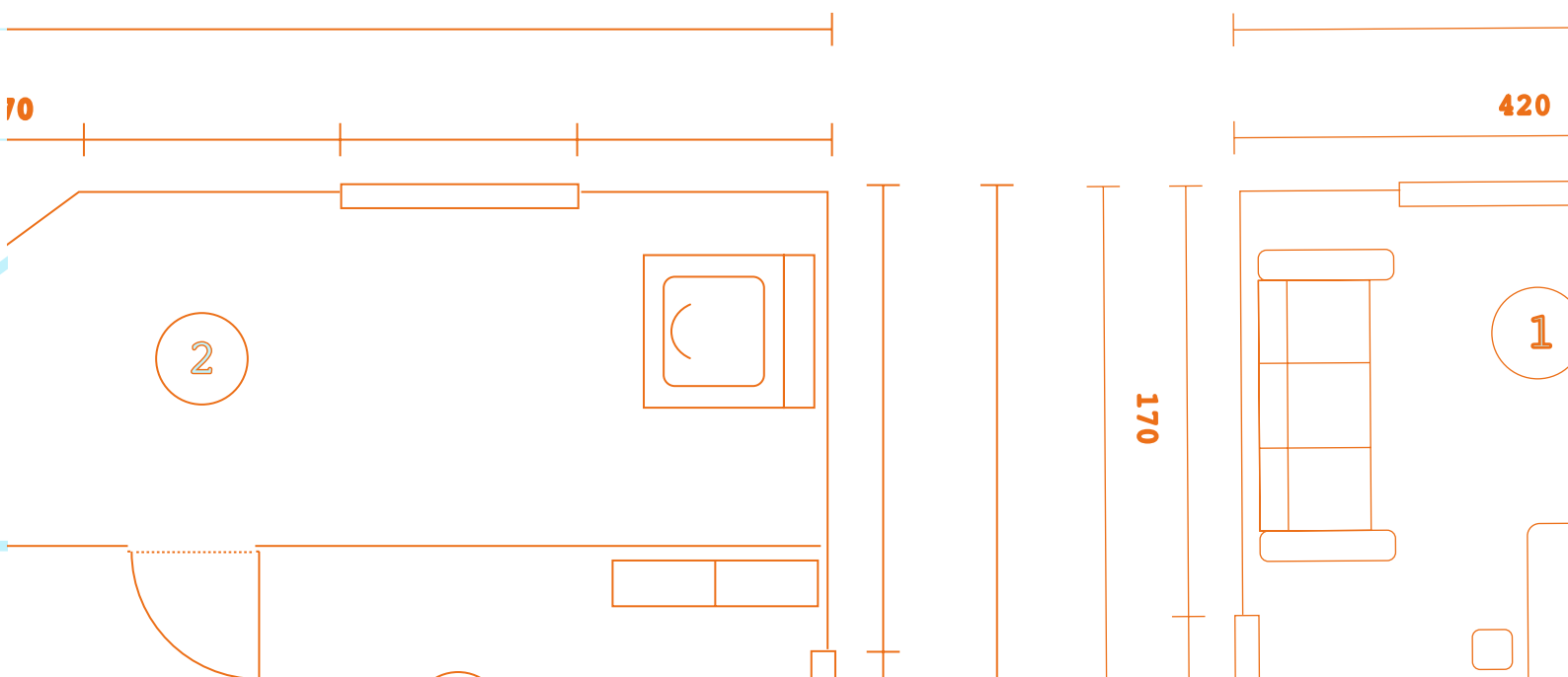
- перенос санузла и кухни, если квартира расположена на первом этаже или на этажах ниже находятся нежилые помещения;
- изменение конфигурации кухни, если площадь увеличена за счёт присоединения комнаты без переноса коммуникаций – мойки и плиты;
- перенос, если к новому расположению сантехнических приборов возможно подвести коммуникации;
- увеличение кухни за счёт площади коридора или подсобных помещений;
- перенос кухни при соблюдении норм инсоляции (сохранения доступа солнечного света).

### Не допускается:

- перенос «мокрых зон», если под ними расположены жилые комнаты;
- объединение кухни и жилой комнаты, если кухня оснащена газовой плитой.

! Запрет размещения санузлов и кухонь над жилыми зонами регламентируется [п. 24 постановления правительства от 28.01.2006 № 47](#), [п. 3.8 СанПиН 2.1.2.2645-10](#) и [пунктом 9.22 СП 54.13330.2016](#).

! В настоящее время застройщики используют нестандартные решения, и планировки в одном доме могут отличаться на каждом этаже, поэтому перед началом работ необходимо сверить, не нарушат ли изменения права соседей сверху и снизу.



## ПЕРЕПЛАНИРОВКИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

На территории Московской области действует [внутренний муниципальный регламент по согласованию](#).

Также необходимо учитывать требования Жилищного кодекса, санитарных и строительных норм.

В административных округах Подмосковья приняты внутренние муниципальные регламенты, которые отличаются в зависимости от района.

Основным надзорным органом Московской области, осуществляющим согласование перепланировок, выступает Управление архитектуры и градостроительства в лице администрации города (городского округа).

! Для подготовки документации для согласования и узаконивания перепланировки требуются:

1. Технический паспорт до перепланировки.
2. Проект желаемой перепланировки при согласовании, техпаспорт после перепланировки – при узаконивании.
3. Правоустанавливающие документы.

! Проект перепланировки выполняют проектные организации, имеющие лицензию СРО. После составления проект перепланировки подписывается главным инженером проекта (ГИП) и главным архитектором проекта (ГАП), выполнившими проект. Московское областное БТИ оказывает следующие услуги по согласованию и узакониванию перепланировок:

- юридические консультации по вопросам реконструкции и перепланировок;
- подготовка проекта ремонта и реконструкции существующих зданий;
- подготовка проекта перепланировки помещений;
- сопровождение процедуры согласования;
- трёхмерное архитектурное проектирование и моделирование домов, коттеджей, торговых и офисных центров, квартир со свободной планировкой, инженерных объектов, коммуникаций.

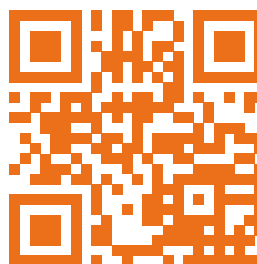
### Преимущества МОБТИ:

- государственное учреждение, которое может гарантировать качество предоставляемых услуг;
- оказывает услуги в сфере недвижимости с 1927 года;
- специалисты, осуществляющие кадастровые, геодезические и иные работы, имеют необходимую квалификацию, опыт и состоят в профильных СРО;
- 105 точек приёма в Москве и Подмосковье.

! Сотрудники ГБУ Московской области «МОБТИ» входят в состав большинства комиссий органов местного самоуправления Московской области, принимающих решения о согласовании переустройства и перепланировки помещений.

### ОСТАЛИСЬ ВОПРОСЫ?

Получите бесплатную консультацию специалиста, закажите проект согласования или узаконивания по телефону горячей линии **МОБТИ** +7 (498) 568 88 88, на сайте [mobti.ru](http://mobti.ru) и в телеграм-канале [@mobti](https://www.instagram.com/mobti).



## КАКИЕ НОВЫЕ ПРАВИЛА И ТРЕБОВАНИЯ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ НОВЫМ СП «ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИИ ВЕДЕНИЯ ГРАЖДАНАМИ САДОВОДСТВА. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ»

15 апреля вступил в силу новый СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения». Данный свод регламентирует нормы и требования к застройке как частных, так и общих территорий садоводческих товариществ.

### Рассказываем, какие новые правила и требования им устанавливаются.

- СП 53.13330.2019 пришёл на смену СНиП 30-02-97\* «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения».
- Распространяется на проектирование планировки и застройки территории ведения гражданами садоводства, а также зданий и сооружений на этой территории.

Основные требования к застройке на садовых участках:

- на садовом земельном участке могут возводиться садовый или жилой дом, хозяйственные постройки и сооружения (теплицы, летняя кухня, баня, сауна, душ, навес или гараж, гараж-стоянка для автомобилей);
- минимальная площадь земельного участка – 4 сотки (0,04 га);
- ограждение по периметру земельного участка рекомендуется сетчатое и высотой 1,2-1,8 м. Установка иного типа ограждения возможна по согласованию с соседями.

Минимальные расстояния до границы соседнего участка:

- от садового (или жилого) дома – 3 м;
- отдельно стоящей хозяйственной постройки (или части дома) с помещениями для содержания скота и птицы – 4 м;
- других хозяйственных построек – 1 м;
- стволов высокорослых деревьев – 3 м, среднерослых – 2 м;
- кустарника – 1 м.

Минимальные расстояния между постройками:

- от садового дома или жилого дома до душа, отдельно стоящей бани (сауны), надворной уборной – 8 м;
- от колодца до надворной уборной и компостного устройства – 8 м;
- допускается блокирование хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев, но с учётом требований пожарной безопасности.

Если хозяйственные постройки примыкают к садовому или жилому дому, расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокирования, например: дом с гаражом от стены дома – не менее 3 м, от стены гаража – не менее 1 м.

Это лишь часть критериев и требований к застройке ЗУ, которые содержатся в СП 53.13330.2019. В нём также есть требования из других нормативных актов и документов: по устройству инженерных сетей, систем противопожарной защиты, и прочее.

Чтобы избежать нарушений градостроительных и иных спец. норм, собственникам ЗУ при строительстве садовых и/или жилых домов необходимо соблюдать порядок, предусмотренный ст. 51.1 Градостроительного кодекса РФ, а именно: в установленном порядке направлять уведомление о начале строительства с указанием сведений о планируемых параметрах объекта и отступах от границ ЗУ.



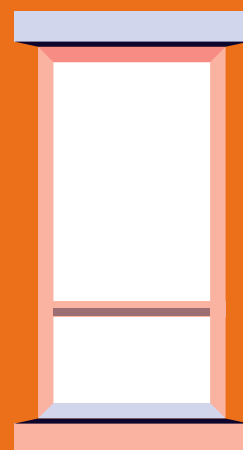
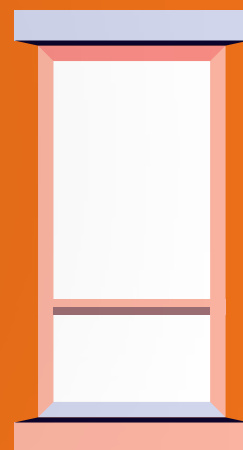
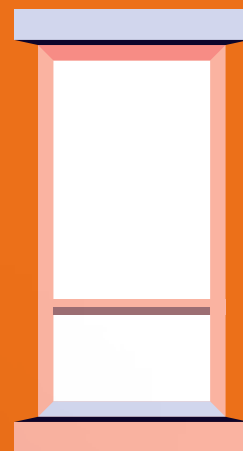
# 2020: СТРОЙКА ТОЖЕ НЕ БУДЕТ ПРЕЖНЕЙ

Вместе с заместителем начальника правового управления – заведующим отделом нормативного правового сопровождения в правовом управлении Комитета по конкурентной политике Московской области Натальей Шендаковой разбираемся в изменениях законодательства в сфере осуществления «строительных» закупок, для чего в нашей жизни появилось постановление № 921 и как же решена проблема выбора квалифицированного подрядчика при строительстве важных для каждого жителя Подмосковья объектов.



Заместитель начальника правового управления – заведующий отделом нормативного правового сопровождения в правовом управлении Комитета по конкурентной политике Московской области **Наталья Шендакова**

2020 год стал испытанием как для всей российской экономики, так и для контрактной системы в частности. Пандемия коронавируса оголила слабые стороны сферы закупок, особенно остро встала проблема выбора подрядчика при строительстве социальных объектов: существующая система отбора подрядчика на аукционе по принципу «решает цена» показала свою неэффективность. Подрядчики, предложившие минимальную цену в условиях отсутствия у них необходимого оборудования, финансовых и материальных ресурсов, просто не смогли противостоять вызовам сложившихся реалий. Такая ситуация грозит срывом национальных проектов, неисполнением социальных обязательств государства, банкротством компаний строительной отрасли.





В этой связи 25.06.2020 Правительством Российской Федерации принято постановление № 921 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления закупок в сфере строительства и признании утратившим силу распоряжения Правительства Российской Федерации от 13 мая 2016 г. № 890-р», которым с 01.09.2020 закупки в строительной сфере (с кодами ОКПД2 41.2, 42 и 43) исключаются из обязательного «аукционного перечня». С этой даты осуществить указанные закупки заказчик сможет как путём проведения электронного аукциона, так и с помощью открытого конкурса в электронной форме.

Однако принятия постановления № 921 для указанной цели оказалось недостаточно: существующей системы правового регулирования процедуры проведения открытого конкурса в электронной форме мало для решения поставленного вопроса, в том числе в части оценки вторых частей заявок участников (членство в СРО) в условиях «переторжки» – соответствия уровня ответственности члена СРО его предложению, поскольку Закон № 44-ФЗ в указанной части содержит правовую неопределённость. И фактически законных оснований для отклонения заявки участника закупки, предложившего цену в разрез его уровню ответственности в СРО, на итогах конкурса нет.

Так, опережая оптимизационный проект, Федеральным законом от 31.07.2020 № 249-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и статью 2 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» до 01.01.2024 определены особенности проведения открытого конкурса в электронной форме в случае осуществления закупки работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства при включении в описание объекта закупки в соответствии с пунктом 8 части 1 статьи 33 Закона № 44-ФЗ проектной документации. Следует обратить внимание на то, что случаи закупок стройки под ключ сюда не попали.

### **Итак, отдельно про особенности.**

Качественные, функциональные и экологические характеристики объекта закупки как критерий оценки не устанавливаются, что логично, поскольку в составе конкурсной документации есть проектная документация.

### **В извещении и документации не указываются:**

- дата и время рассмотрения и оценки первых и вторых частей заявок на участие в открытом конкурсе в электронной форме;
- дата подачи участниками открытого конкурса в электронной форме окончательных предложений о цене контракта.

Указанная особенность обусловлена составом и порядком подачи заявки на участие в рассматриваемом конкурсе.

Так первая часть заявки на участие в «строительном» конкурсе – это согласие участника закупки на выполнение работ на условиях, предусмотренных закупочной документацией. Такое согласие будет даваться с использованием программно-аппаратных средств электронной площадки.

Оператор электронной площадки направляет заказчику поданные заявки (сразу 2 части + предложение о цене + документы и информацию об участнике, предусмотренные частью 11 статьи 24.1 Закона № 44-ФЗ) не позднее рабочего дня, следующего за датой окончания срока подачи заявок на участие в открытом конкурсе в электронной форме.

Протокол рассмотрения и оценки первых частей заявок не оформляется, «переторжки» нет.

На рассмотрение и оценку заявки у комиссии есть 5 рабочих дней.

### **Основания для признания заявки не соответствующей требованиям, установленным конкурсной документацией:**

- непредставление документов и информации, предусмотренных пунктами 1-3, 7 части 6 статьи 54.4 Закона № 44-ФЗ, а именно:
  - 1) наименования, фирменного наименования (при наличии), места нахождения (для юридического лица), фамилии, имени, отчества (при наличии), паспортных данных, места жительства (для физического лица), почтового адреса участника «строительного» конкурса, номера контактного телефона, идентификационного номера налогоплательщика (участника такого конкурса) или в соответствии с законодательством соответствующего иностранного государства аналога идентификационного

- номера налогоплательщика – участника такого конкурса (для иностранного лица), идентификационного номера налогоплательщика (при наличии) учредителей, членов коллегиального исполнительного органа, лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа участника такого конкурса;
- 2) копий документов, подтверждающих соответствие товара, работы или услуги требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации, в случае если в соответствии с законодательством Российской Федерации установлены требования к товару, работе или услуге и предоставление указанных копий документов предусмотрено конкурсной документацией;
  - 3) документов, подтверждающих соответствие участника «конкурса на стройку» требованиям к участникам такого конкурса, установленным заказчиком в конкурсной документации в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 31 Закона № 44-ФЗ, или копий таких документов, а также декларации о соответствии участника требованиям, установленным в соответствии с пунктами 3-9, 11 части 1 статьи 31 Закона № 44-ФЗ;
  - 4) декларации о принадлежности участника к субъектам малого предпринимательства или социально ориентированным некоммерческим организациям в случае, если конкурс проводится среди указанных субъектов;
    - несоответствие вышеуказанных документов и информации требованиям, установленным конкурсной документацией;
    - наличие в документах, предусмотренных частью 11 статьи 24.1, частями 4 и 6 статьи 54.4 Закона № 44-ФЗ, недостоверной информации;
    - несоответствие участника «строительного» конкурса требованиям к участникам конкурса;
    - случаи, предусмотренные нормативными правовыми актами о национальном режиме;
    - непредставление документов, подтверждающих происхождение товаров (работ, услуг), при осуществлении закупки товаров, работ, услуг, в отношении которых установлен «запрет на иностранное».

Результаты рассмотрения и оценки вторых частей заявок фиксируются в протоколе рассмотрения и оценки вторых частей заявок на участие в открытом конкурсе в электронной форме. То есть на данном этапе заказчик смотрит соответствие участника установленным требованиям (в том числе в разрезе соответствия уровня ответственности в СРО – размера предложения по цене) и оценивает его опыт. Протокол подписывается и размещается на электронной площадке и в ЕИС.

Результаты рассмотрения заявок на участие в «конкурсе на стройку» не позднее 1 рабочего дня, следующего за днём размещения протокола рассмотрения и оценки вторых частей заявок на участие в открытом конкурсе в электронной форме, фиксируются в протоколе подведения итогов открытого конкурса в электронной форме (здесь уже оценивается предложение по цене), который подписывается и размещается на электронной площадке и в ЕИС.

В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в «строительном» конкурсе не подано ни одной заявки, либо в связи с тем, что по результатам рассмотрения заявок на участие в указанном конкурсе отклонены все поданные заявки, конкурс признаётся несостоявшимся. Информация о признании открытого конкурса несостоявшимся вносится в протокол рассмотрения и оценки вторых частей заявок на участие в открытом конкурсе в электронной форме. Не в итоговый протокол. Далее заказчик применяет положения части 4 статьи 55.1 Закона № 44-ФЗ, то есть, если необходимо, вносит изменения в план-график и либо проводит запрос предложений в электронной форме в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 83.1 Закона № 44-ФЗ, не изменяя объекта закупки, либо осуществляет новую закупку. При этом до получения позиции регулятора и контролёра остаётся открытым вопрос возможности и необходимости применения положений части 3 статьи 55.1 Закона № 44-ФЗ о продлении на десять дней срока подачи заявок.

**А что же с критериями оценки?** Вернёмся к постановлению № 921.

Постановлением № 921 внесены изменения в Правила оценки заявок, окончательных предложений участников закупки товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, утверждённые

постановлением Правительства Российской Федерации от 28.11.2013 № 1085.

В частности, установлены администруемые критерии и показатели квалификационной оценки, а также введено право заказчика оценивать опыт ранее выполненных работ в разрезе вида объекта строительства (линейный объект, особо опасный, технически сложный и уникальный объект, объект культурного наследия или «простой» объект) или в разрезе вида ранее исполненного контракта (контракт жизненного цикла, контракт под ключ или «простой» договор строительного подряда).

Для закупок на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства (в том числе линейного объекта), а также на выполнение работ по контракту, предусмотренному частями 16 (если контракт жизненного цикла предусматривает проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства), 16.1 статьи 34 и частью 56 статьи 112 Закона № 44-ФЗ, минимальная значимость стоимостных критериев оценки составляет 60%, а максимальная значимость нестоимостных критериев оценки – 40%.

Но что же делать, **если заказчик не желает воспользоваться правом проведения «строительного» конкурса?**

Постановлением № 921 также внесены изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 04.02.2015 № 99 «Об установлении дополнительных требований к участникам закупки отдельных видов товаров, работ, услуг, случаев отнесения товаров, работ, услуг к товарам, работам, услугам, которые по причине их технической и (или) технологической сложности, инновационного, высокотехнологичного или специализированного характера способны поставить, выполнить, оказать только поставщики (подрядчики, исполнители), имеющие необходимый уровень квалификации, а также документов, подтверждающих соответствие участников закупки указанным дополнительным требованиям».

Уточнены **обязательные требования к опыту участников закупки в сфере строительства** для случаев определения подрядчика путём проведения аукциона:

- 1) снижен (с 10 до 5 млн рублей для региональных и муниципальных нужд) стоимостной порог, при котором

к участникам закупки заказчиком будут применены обязательные требования к опыту;

- 2) не учитывается опыт участника закупки по сносу и капитальному ремонту при участии в закупках на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства, в том числе линейных (выполнение работ по капитальному ремонту объектов капитального строительства, линейных объектов, сносу объектов капитального строительства и линейных объектов выделено в отдельные позиции);
- 3) повышены требования к размеру опыта (с 20 до 30% начальной (максимальной) цены контракта (цены лота), на право заключить который проводится закупка) в отношении закупок, начальная (максимальная) цена которых превышает 1 млрд рублей;
- 4) расширен временной период (с 3 до 5 лет), за который учитывается строительный опыт.

Установлено **требование к опыту участников закупки** на выполнение в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности работ по подготовке проектной документации и (или) по инженерным изысканиям, если начальная (максимальная) цена контракта для обеспечения нужд субъектов Российской Федерации, муниципальных нужд превышает 5 млн рублей.

Постановлением № 921 работы по капитальному ремонту и сносу особо опасных, технически сложных, уникальных объектов капитального строительства, искусственных дорожных сооружений (включённых в состав автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения), если начальная (максимальная) цена контракта превышает 100 млн рублей, исключены из перечня случаев, когда товары, работы, услуги относятся к товарам, работам, услугам, которые по причине их технической и (или) технологической сложности, инновационного, высокотехнологичного или специализированного характера способны поставить, выполнить, оказать только поставщики (подрядчики, исполнители), имеющие необходимый уровень квалификации. То есть закупить их на конкурсе с ограниченным участием теперь нельзя.

## #ВОПРОС-ОТВЕТ

### ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫЙ БЛОК

#### – Можно ли выкупить земельный участок, предоставленный в аренду под ИЖС/ЛПХ?

– Действующее земельное законодательство Российской Федерации наделяет собственников зданий (домов), сооружений исключительным правом на приобретение в собственность земельных участков, на которых такие здания, сооружения расположены в том числе на земельных участках, предоставленных в аренду под ИЖС/ЛПХ.

Таким образом, арендатор земельного участка под ИЖС/ЛПХ в случае строительства на данном земельном участке здания (дома) или сооружения и оформлении на них права собственности (государственной регистрации) имеет право заключить договор купли-продажи земельного участка, не изъятого и не ограниченного в обороте, на основании решения уполномоченного на распоряжение данным земельным участком органа.

#### НА ВАШИ ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЛИ



*Консультант отдела правового анализа и межведомственного взаимодействия правового управления ГКУ «РЦТ»*

**Юлия Хорькова**

#### – Как можно осмотреть земельный участок, выставленный на аукцион, организатором которого является Комитет по конкурентной политике Московской области?

– Для осмотра необходимо направить запрос на адрес электронной почты [torgi@rctmo.ru](mailto:torgi@rctmo.ru) с указанием следующих данных:

- тема письма: «Запрос на осмотр»;
- Ф. И. О. лица, уполномоченного на осмотр, или его представителя, адрес электронной почты, контактный телефон;
- дата аукциона, номер аукциона;
- кадастровый номер;
- местоположение (адрес).

#### – В каких случаях заявитель не допускается к участию в аукционе по продаже/аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности?

– В соответствии с п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или предоставление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;
- 4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьёй реестре недобросовестных участников аукциона.

#### НА ВАШИ ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЛИ



*Заместитель начальника управления – начальник отдела подготовки земельных торгов управления реализации земельных прав ГКУ «РЦТ»*

**Надежда Куликова**





## #ВОПРОС-ОТВЕТ

### ПЛАНИРОВАНИЕ ЗАКУПОК

#### – Насколько важен при планировании закупок КОЗ?

– Крайне важен. Игнорирование КОЗ может повлечь неверное описание объекта закупки, ошибки в подборе ОКПД2, единиц измерения и иных обязательных для описания объекта закупки характеристик.

В рамках сложившейся практики ФАС подобные ошибки рассматриваются как нарушения принципов открытости и прозрачности ч. 1 ст. 33 Закона № 44-ФЗ, влекущие размещение в ЕИС недостоверной информации.

#### – Допустимо ли осуществление закупки без лимитов бюджетных обязательств (планируются, но ещё не доведены)?

– Нет, недопустимо. В соответствии с ч. 6 ст. 16 Закона № 44-ФЗ план-график утверждается государственным или муниципальным заказчиком в течение десяти рабочих дней после доведения до государственного или муниципального заказчика объёма прав в денежном выражении на принятие и (или) исполнение обязательств в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации (доведения лимитов бюджетных обязательств).

При этом в силу ч. 1 ст. 16 Закона № 44-ФЗ закупки, не предусмотренные планами-графиками, не могут быть осуществлены.

#### – Как правильно указать наименование объекта закупки в плане-графике, можно ли его изменить на этапе размещения извещения?

– Наименование объекта закупки является одним из элементов его описания и при его формировании необходимо руководствоваться ст. 33 Закона № 44-ФЗ.

Изменение наименования объекта закупки на этапе проведения процедуры определения поставщика (подрядчика, исполнителя) Законом № 44-ФЗ не предусмотрено.

Более того, согласно ч. 10 ст. 16 Закона № 44-ФЗ в ЕИС не допускается размещение извещений об осуществлении закупки, документации об осуществлении закупки, направление приглашений принять участие в определении поставщика (подрядчика, исполнителя) закрытым способом, если такие извещения, документация, приглашения содержат информацию, не соответствующую информации, указанной в планах-графиках.

Следовательно, наименование объекта закупки, указываемое в извещении об осуществлении закупки, приглашении принять участие в определении поставщика (подрядчика, исполнителя), контракте с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), не должно противоречить информации, указанной в соответствующей позиции плана-графика.

В том числе в случаях, когда имеет место размещение нескольких извещений об осуществлении закупки, направления приглашений принять участие в определении поставщика (подрядчика, исполнителя) или заключения контрактов с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем) на основании одной позиции плана-графика.

#### – Можно ли изменить ОКПД2 и код бюджетной классификации в позиции плана-графика?

– Согласно ст. 23 Закона № 44-ФЗ идентификационный код закупки (далее – ИКЗ) указывается в плане-графике, извещении об осуществлении закупки, приглашении принять участие в определении поставщика (подрядчика, исполнителя), осуществляемом закрытым способом, документации о закупке, в контракте, а также в иных документах, предусмотренных Законом № 44-ФЗ, и обеспечивает их взаимосвязь.

Приказом Минфина России от 10.04.2019 № 55н установлен Порядок формирования идентификационного кода закупки (далее – Порядок).



# #ВОПРОС-ОТВЕТ

## КОНТРАКТНАЯ СИСТЕМА В СФЕРЕ ЗАКУПОК

– В составе второй части заявки участником представлена выписка из реестра членов СРО, где уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору строительного подряда ниже предложения участника закупки о цене контракта. При этом на сайте СРО размещена выписка из реестра членов СРО, где уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору строительного подряда выше предложения участника закупки о цене контракта. Правомерно ли решение комиссии о признании такой заявки несоответствующей требованиям аукционной документации?

– Требование о членстве участников закупки в СРО устанавливается заказчиком на основании п. 1 ч. 1 ст. 31 Закона № 44-ФЗ. При этом в силу п. 2 ч. 5 ст. 66 Закона № 44-ФЗ вторая часть заявки на участие в аукционе должна содержать документы, подтверждающие соответствие участника аукциона требованиям, установленным п. 1 ч. 1 ст. 31 Закона № 44-ФЗ. А на основании п. 1 ч. 6 ст. 69 Закона № 44-ФЗ заявка на участие в аукционе отклоняется в случае непредставления участником закупки документов и сведений, которые предусмотрены в т. ч. и ч. 5 ст. 66 Закона № 44-ФЗ, несоответствия указанных документов и информации требованиям аукционной документации.

Следовательно, заказчик вправе отклонить заявку на основании п. 1 ч. 6 ст. 69 Закона № 44-ФЗ при отсутствии в составе заявки выписки из реестра членов СРО с соответствующим уровнем ответственности члена саморегулируемой организации.

– Какие документы необходимо представить участнику по доптребованию при строительных закупках?

– При представлении участниками документов, подтверждающих соответствие доптребованиям, необходимо учитывать изменения, внесённые в ПП РФ № 99, вступившие в силу 09.07.2020.

Так участники закупок с доптребованиями подтверждают свой опыт среди прочего копией исполненного контракта или договора. При этом участники закупок на выполнение работ по строительству, реконструкции объекта капитального строительства не смогут его подтвердить исполненным контрактом (договором) на капремонт или снос объекта, как это допускалось ранее. Кроме того, по новым правилам подтверждающие документы должны быть подписаны не ранее чем за 5 лет (а не за 3, как было ранее) до даты окончания срока подачи заявок на участие в закупке.

– Как будут проводить строительные закупки с сентября 2020 года?

– Начиная с 01.09.2020 из аукционного перечня исключаются строительные закупки со следующими кодами:

- 41.2 – здания и работы по возведению зданий;
- 42 – сооружения и строительные работы в области гражданского строительства;
- 43 – работы строительные специализированные.

Таким образом, с указанной даты заказчики смогут проводить их как с помощью электронного аукциона, так и посредством электронного конкурса.

### НА ВАШИ ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЛИ



*Заведующий отделом проведения конкурентных процедур в управлении методологии, оценки эффективности и проведения закупок Комитета по конкурентной политике Московской области*

**Аида Мамедова**

## #ВОПРОС-ОТВЕТ

### КОНТРАКТНАЯ СИСТЕМА В СФЕРЕ ЗАКУПОК

**– Можно ли изменить существенные условия контракта на выполнение строительных работ и какие именно?**

– Уже около года как Законом № 44-ФЗ установлены отдельные основания для изменения «строительных» контрактов. Однако вопросы по применению положений статьи 95 Закона № 44-ФЗ возникают до сих пор.

Постараемся разобраться.

Итак, по общему правилу, изменение существенных условий контракта при его исполнении не допускается.

Исключения есть, но есть и свои нюансы.

Во-первых, для изменения существенных условий контракта, любого, не только на стройку, необходимо заручиться согласием контрагента.

Во-вторых, при подготовке документации о закупке надо учесть, что в ней и в самом контракте должна быть предусмотрена возможность изменения условий контракта, ну либо если это закупка у единственного подрядчика, то такая возможность должна быть прописана в контракте.

Далее смотрим, какие же условия разрешает нам поменять Закон № 44-ФЗ.

Конечно же, можно снизить цену контракта, однако снижение должно быть без изменения предусмотренных контрактом объёма работы, её качества и иных условий контракта (подпункт «а» пункта 1 части 1 статьи 95 Закона № 44-ФЗ).

Подпункт «б» пункта 1 части 1 статьи 95 Закона № 44-ФЗ теперь нельзя использовать для изменения условий контракта, предметом которого является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведению работ по сохранению объектов культурного наследия.

Однако теперь по вышеуказанным контрактам можно изменить не только объём, но и виды выполняемых работ. То есть, например, если в проектной документации забыли предусмотреть какой-то вид работ, его можно добавить. Также при этом допускается изменение с учётом положений

бюджетного законодательства Российской Федерации цены контракта не более чем на десять процентов. Тут следует помнить про положения статьи 72 БК РФ и план-график закупок. Ограничений объёма в данной ситуации, в отличие от изменения «обычных контрактов» по основанию, предусмотренному подпунктом «б» пункта 1 части 1 статьи 95 Закона № 44-ФЗ, нет.

Следует обратить внимание, что на основании подпункта «в» пункта 1 части 1 статьи 95 Закона № 44-ФЗ изменить срок выполнения работ, равно как и срок исполнения контракта, нельзя. Это следует учитывать и с точки зрения проведения государственной экспертизы проектной документации (вносимых в неё изменений).

В принципе, при наличии согласия подрядчика условия строительного контракта можно изменить и на основании подпунктов 2-4 части 1 статьи 95 Закона № 44-ФЗ (особая оговорка в документации о закупке необязательна). Если брать, к примеру, изменение условий государственного контракта, заключённого для обеспечения нужд Московской области, то тут необходимо соблюдение следующих условий. Самое важное: контракт должен быть долгосрочным, то есть заключён на срок не менее чем три года. Не менее важно, что цена такого контракта должна составлять или превышать размер цены, установленный Правительством Российской Федерации. Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.12.2013 № 1186 для целей пункта 3 части 1 статьи 95 Закона № 44-ФЗ размер цены контракта определён в 1 млрд рублей. Также важно, что исполнение указанного контракта, по независящим от сторон контракта обстоятельствам, без изменения его условий невозможно. Ну и наконец, условия, которые не позволяют исполнить контракт, могут быть изменены на основании решения правительства Московской области.

Вместе с тем очевидно, что для изменения контракта на стройку целесообразно применить специальную норму пункта 8 части 1 статьи 95 Закона № 44-ФЗ.



## #ВОПРОС-ОТВЕТ

### КОНТРАКТНАЯ СИСТЕМА В СФЕРЕ ЗАКУПОК

Во-первых, тут требование к сроку, на который заключён контракт, сокращено с трёх лет до одного года. Во-вторых, предельный размер цены контракта установлен Правительством Российской Федерации в 10 раз меньше – 100 млн рублей. Как и в вышерассмотренном случае, должны возникнуть независимые от сторон контракта обстоятельства, влекущие невозможность его исполнения, в том числе необходимость внесения изменений в проектную документацию. Логично утверждать, что внесение изменений в проектную документацию не может быть основанием для изменения условий контракта по данному пункту. Из буквального прочтения пункта 8 части 1 статьи 95 Закона № 44-ФЗ изменение проектной документации – это следствие возникновения неких форс-мажорных обстоятельств, в результате чего невозможно осуществить строительство по ранее разработанному проекту и исполнить контракт. При этом представляется, что ненадлежащим образом разработанная проектная документация не может быть таким независимым от сторон контракта обстоятельством, поскольку заказчик принимал непосредственное участие в приёмке результатов проектных работ, проводил экспертизу результатов проектных работ и оценивал их качество. Таким образом, обязательно в данном случае должен встать вопрос привлечения виновных лиц к гражданско-правовой, дисциплинарной, административной и даже уголовной ответственности.

Далее для изменения условий контракта по основанию, предусмотренному рассматриваемым пунктом, заказчику необходимо подготовить в письменной форме обоснование планируемого изменения. Иных требований к форме или содержанию обоснования Законом № 44-ФЗ не предусмотрено. Однако не стоит путать данный документ с пояснительной запиской и финансово-экономическим обоснованием, представляемым на согласование в заинтересованные органы вместе с соответствующим проектом решения правительства Московской области согласно требованиям Регламента

правительства Московской области, утверждённого постановлением губернатора Московской области от 02.07.2003 № 150-ПГ «О Регламенте правительства Московской области» (далее – Регламент). Это отдельный документ, подготовка которого необходима по требованиям Закона № 44-ФЗ.

Как можно было догадаться, изменение условий контракта на стройку возможно на основании решения Правительства Российской Федерации, высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, местной администрации (зависит от уровня заказчика). Как всегда, есть дополнительное условие: изменение не должно привести к увеличению срока исполнения контракта и (или) цены контракта более чем на тридцать процентов. При этом в указанный срок не включается срок получения (в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности) положительного заключения экспертизы проектной документации в случае необходимости внесения в неё изменений.

Также пункт 9 части 1 статьи 95 Закона № 44-ФЗ позволяет изменить срок исполнения строительного контракта. И здесь снова условия. Либо, как в предыдущем пункте, должны возникнуть независимые от сторон контракта обстоятельства, влекущие невозможность его исполнения, в том числе необходимость внесения изменений в проектную документацию, либо контракт в установленный срок не исполнен по вине подрядчика.

Если с форс-мажором разобрались выше, то в случае «ленивого подрядчика» изменение срока осуществляется при условии отсутствия неисполненных подрядчиком требований об уплате неустоек (штрафов, пеней), предъявленных заказчиком в соответствии с Законом № 44-ФЗ (а предъявление неустоек – это обязанность заказчика), и предоставления подрядчиком в соответствии с Законом № 44-ФЗ обеспечения исполнения контракта. При этом в обоих случаях – форс-мажор и «ленивый подрядчик», – если обеспечение

## #ВОПРОС-ОТВЕТ

### КОНТРАКТНАЯ СИСТЕМА В СФЕРЕ ЗАКУПОК

исполнения контракта осуществлено путём внесения денежных средств, по соглашению сторон определяется новый срок возврата заказчиком подрядчику денежных средств, внесённых в качестве обеспечения исполнения контракта (в случае неисполнения контракта в срок по вине подрядчика). Также следует отметить, что в связи с пандемией коронавируса в 2020 году «строительный» контракт можно изменить и по основанию, предусмотренному частью 65 статьи 112 Закона № 44-ФЗ.

При этом представляется целесообразным следующий порядок действий:

- 1) получить согласие второй стороны контракта на соответствующее изменение его условий;
- 2) подготовить письменное обоснование такого изменения;
- 3) разработать проект нормативного правового акта правительства Московской области о целесообразности внесения изменений в условия заключённого контракта (далее – проект);
- 4) согласовать проект в порядке, установленном Регламентом;
- 5) после принятия правительством Московской области вышеуказанного решения и после предоставления поставщиком (подрядчиком, исполнителем) в соответствии с Законом № 44-ФЗ обеспечения исполнения контракта, если предусмотренное частью 65 статьи 112 Закона 44-ФЗ изменение влечёт возникновение новых обязательств поставщика (подрядчика, исполнителя), не обусловленных ранее предоставленным обеспечением исполнения контракта, и требование обеспечения исполнения контракта было установлено в соответствии со статьёй 96 Закона № 44-ФЗ при определении поставщика (подрядчика, исполнителя), заключить со второй стороной контракта соответствующее дополнительное соглашение о внесении изменений;

- 6) направить в реестр контрактов заказчиков соответствующую информацию об изменении условий заключённого контракта.

#### НА ВАШИ ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЛИ



*Заместитель начальника правового управления – заведующий отделом нормативного правового сопровождения в правовом управлении Комитета по конкурентной политике Московской области*

**Наталья Шендакова**

#НОВОСТИ

**Более 27 тысяч договоров долевого участия в строительстве заключили в Подмосковье с начала 2020 года.**



# #ВОПРОС-ОТВЕТ

ЭЛЕКТРОННЫЙ МАГАЗИН МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**Распоряжением Комитета по конкурентной политике Московской области от 22.07.2020 № 30-01-35/20 утверждён новый Регламент работы подсистемы «Электронный магазин» Единой автоматизированной системы управления закупками Московской области, который вступил в силу с 10.08.2020.**

## – Какие нововведения нас ждут?

1. Теперь действия регламента НЕ распространяются на:
  - закупки, цена контракта по которым не превышает 10 000 рублей;
  - услуги архивов;
  - работы по проведению проверки сметной стоимости технического обслуживания, эксплуатационного контроля, текущего ремонта зданий, сооружений (в том числе объектов транспортной и инженерной инфраструктуры), содержания территорий и расположенных на таких территориях объектов, содержания территорий, прилегающих к зданиям, строениям, сооружениям;
  - услуги почтовой связи общего пользования, связанные с письменной корреспонденцией: пересылка письменной корреспонденции, франкирование письменной корреспонденции, приобретение почтовых марок, составление списка ф.103 на партионные почтовые отправления, пересылка уведомлений о вручении.
2. С 10.08.2020 воспользоваться функционалом ЭМ могут областные и муниципальные учреждения и организации, осуществляющие свою закупочную деятельность на основании положений 223-ФЗ. При этом соответствующая возможность должна быть прописана в их положении о закупке. Так, по типовому положению о закупке – это закупки до 300 тыс. рублей и до 500 тыс. рублей (при годовой выручке более 5 млрд рублей).

3. Также изменяется формат проведения закупок в ЭМ, сроки проведения и продления закупок сокращены (подробности на стр. 40).

4. Появилась новая функциональная возможность, позволяющая увеличить конкурентоспособность для поставщиков.

Суть такого функционала заключается в предоставлении дополнительной возможности подать предложение на закупку в течение 15 минут после окончания подачи предложений.

**У поставщиков появилась дополнительная возможность дать лучшее предложение!**

Единственное ограничение в такой возможности – подать предложение можно только один раз в течение 15 минут.

## НА ВАШИ ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЛИ



*Заведующий отделом сопровождения информационных систем и развития Единой автоматизированной системы управления закупками Комитета по конкурентной политике Московской области*

**Иван Тарачанов**

**ЧТО ТАКОЕ ЭЛЕКТРОННЫЙ МАГАЗИН?**

Ресурс, позволяющий заказчикам Московской области осуществлять закупки у единственного поставщика в соответствии с пунктами части 1 статьи 93 № 44-ФЗ:

ПУНКТ 4 – ДО 300 ТЫС. РУБЛЕЙ;  
 ПУНКТ 5 – ДО 600 ТЫС. РУБЛЕЙ;  
 ПУНКТ 28 – ДО 1 МЛН РУБЛЕЙ.  
 (по решению заказчика)

И также заказчик вправе отправить в ЭМ закупки у единственного поставщика по 223-ФЗ (см. пункт 60.1.1 типового положения о закупке):

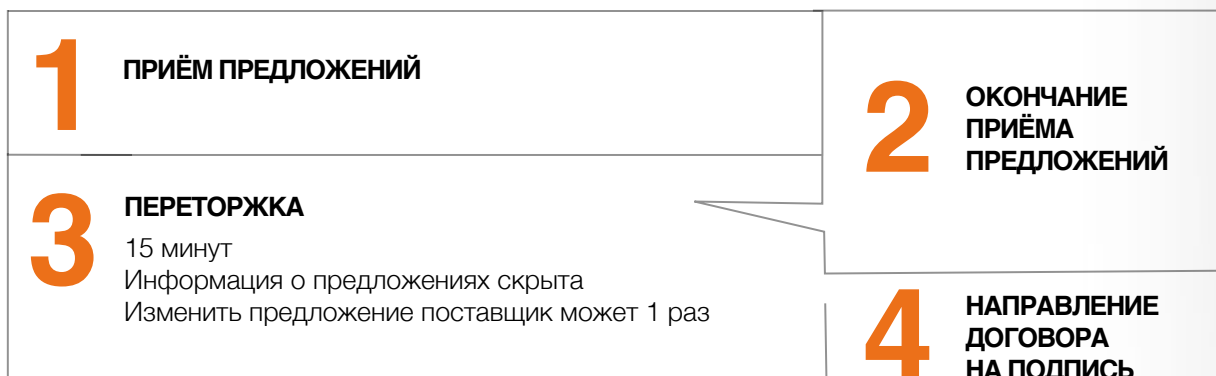
ДО 300 ТЫС. РУБЛЕЙ;  
 ДО 500 ТЫС. РУБЛЕЙ (при годовой выручке более 5 млрд рублей).

**СРОКИ РАЗМЕЩЕНИЯ ЗАКУПОК ЗАКАЗЧИКАМИ В ЭЛЕКТРОННОМ МАГАЗИНЕ**

БЫЛО	ТИП ЗАКУПКИ	СТАЛО
Приём предложений составлял: 6 рабочих дней	Обычная закупка	Приём предложений составляет: 2 рабочих дня
Приём предложений составлял: 24 часа	Срочная закупка	Приём предложений составляет: 4 часа

**СРОКИ ПРОДЛЕНИЯ ЗАКУПОК В ЭЛЕКТРОННОМ МАГАЗИНЕ**

БЫЛО	ТИП ЗАКУПКИ	СТАЛО
Минимум на: 6 рабочих дней	Обычная закупка	Минимум на: 2 рабочих дня
Минимум на: 6 рабочих дней	Срочная закупка	Минимум на (выбор заказчика): 4 часа или 2 рабочих дня

**ФУНКЦИОНАЛ ПЕРЕТОРЖКИ В ЭЛЕКТРОННОМ МАГАЗИНЕ**

НАЛИЧИЕ ПИСЬМЕННЫХ ОБРАЩЕНИЙ В СЛУЖБУ ТЕХНИЧЕСКОЙ ПОДДЕРЖКИ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ  
[easuz.mosreg.ru/Support?target=em](https://easuz.mosreg.ru/Support?target=em)

ТЕЛЕФОН ГОРЯЧЕЙ ЛИНИИ ДЛЯ КОНСУЛЬТАЦИИ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ  
 + 7 (498) 602-16-65

АКТУАЛЬНЫЕ ИНСТРУКЦИИ ПО РАБОТЕ С ФУНКЦИОНАЛОМ ЭЛЕКТРОННОГО МАГАЗИНА  
[market.mosreg.ru/Info](https://market.mosreg.ru/Info)



# ПОДДЕРЖИ ОТЕЧЕСТВЕННОГО ПРОИЗВОДИТЕЛЯ: контрактная система не осталась в стороне >



Заместитель начальника правового управления – заведующий отделом нормативного правового сопровождения в правовом управлении Комитета по конкурентной политике Московской области  
**Наталья Шендакова**



В условиях мировой пандемии коронавирусной инфекции проблема импортозамещения стала как никогда очевидна. Вопрос использования системы госзакупок как инструмента развития и поддержки отечественного производителя обсуждался давно, однако прийти к общему знаменателю никак не удавалось: рассматривались разные варианты – от введения обязательной доли закупки отечественного товара (исходя из совокупного годового объема закупок) до полного запрета закупок иностранных товаров.

Правительством Российской Федерации было предложено решение об установлении квоты на закупку товаров, происходящих из ЕАЭС. В итоге данная законодательная инициатива претерпела ряд изменений и 31.07.2020 Президентом Российской Федерации подписаны два Федеральных закона: № 249-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и статью 2 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и № 250-ФЗ «О внесении изменений в статью 3 Федерального закона «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

Подробнее о них расскажет заместитель начальника правового управления – заведующий отделом нормативного правового сопровождения в правовом управлении Комитета по конкурентной политике Московской области **Наталья Шендакова**.

## – Что такое минимальная доля закупок?

– Минимальная доля закупок – это ограничение допуска товаров, происходящих из иностранных государств, для целей осуществления госзакупок; обязательная доля закупок российских товаров, в том числе товаров, поставляемых при выполнении закупаемых работ, оказании закупаемых услуг.

## – Каков размер минимальной доли закупок и на какие товары она распространяется?

– Размер минимальной доли, равно как и перечень товаров, при закупке которых надо будет закупить обязательно часть отечественной продукции, утвердит Правительство Российской Федерации.

## – Кто обязан выполнять требования в части достижения размера минимальной доли закупок?

– Все заказчики, если Правительство Российской Федерации установит долю и определит перечень товаров. Исключения установлены только для случаев осуществления закупок:

- в целях обеспечения органов внешней разведки Российской Федерации средствами разведывательной деятельности;
- в целях обеспечения органов Федеральной службы безопасности средствами контрразведывательной деятельности и борьбы с терроризмом;
- органами государственной охраны в целях



реализации мер по осуществлению государственной охраны;

- на территории иностранного государства заказчиком, осуществляющим деятельность на территории иностранного государства.

**– Как определять и обосновывать НМЦК, если закупуются товары из «перечня для доли»?**

– Правительство Российской Федерации установит особенности определения НМЦК (цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком, начальной цены единицы товара), в том числе в отношении товаров, поставляемых при выполнении закупаемых работ, оказании закупаемых услуг. Одно известно точно уже сейчас – определение НМЦК будет осуществляться на основе функциональных, технических и качественных характеристик, эксплуатационных характеристик российских товаров, в том числе содержащихся в КТРУ.

**– Как описывать в документации о закупке товар из «перечня для доли»?**

– Заказчик должен указывать характеристики российского товара, в том числе содержащиеся в КТРУ.

**– Как подтвердить, что заказчик выполнил свои обязательства по закупке российских товаров?**

– По общему правилу, составить отчёт об объёме закупок российских товаров и разместить его в ЕИС.

**– Срок подготовки отчёта?**

– До 1 апреля.

**– А что если не достиг установленного объёма по квоте?**

– Вместе с отчётом нужно подготовить обоснование невозможности достижения заказчиком минимальной доли закупок и разместить его в ЕИС.

Здесь и выше необходимо учитывать, что если сведения о закупке не подлежат размещению в ЕИС, то отчёт и обоснование в ЕИС размещать нельзя, их надо будет направлять в федеральный орган исполнительной власти, который будет проводить оценку выполнения заказчиком требований о достижении минимальной доли закупки.

**– Где взять форму отчёта и что писать в обосновании?**

– Правительство Российской Федерации определит требования к содержанию и форме отчёта, к содержанию обоснования, а также порядок их подготовки и размещения в ЕИС.

**– Каковы последствия невыполнения объёма закупки российских товаров из «перечня для доли»?**

– Правительство Российской Федерации уполномочит федеральный орган исполнительной власти на осуществление оценки выполнения заказчиком обязанности закупки российских товаров и установит порядок такой оценки. В любом случае оценка будет проводиться с использованием ЕИС. Одновременно Правительство Российской Федерации установит критерии и последствия проведения оценки выполнения заказчиком обязанности достижения заказчиком минимальной доли закупок

**– Как быть с закупками по Закону № 223-ФЗ?**

– Правительство Российской Федерации также определит минимальную долю закупки, однако пока требований к отчётности нет. Кстати, теперь при осуществлении закупки товара, в том числе поставляемого заказчику при выполнении закупаемых работ, оказании закупаемых услуг, в договор при его заключении надо будет включать информацию о стране происхождения товара.

**– А что с товарами из ЕАЭС?**

– Первоначально Правительством Российской Федерации предлагалось установить квоту на закупки товаров, происходящих из ЕАЭС, однако в процессе рассмотрения законопроекта квота осталась только для отечественных товаров. Возможно, в «перечне для доли» будут предусмотрены послабления для товаров из ЕАЭС. Время покажет.





**Олег Валов,**  
заместитель директора ГАУ МО  
«Мособлгосэкспертиза»



Заместитель директора ГАУ МО  
«Мособлгосэкспертиза» **Олег Валов**  
рассказал нашему изданию о новых феде-  
ральных нормативных документах, приз-  
ванных снять препятствия на пути техно-  
логического развития строительства.

**Официально опубликованы Федеральные законы от 31.07.2020 № 247-ФЗ, 254-ФЗ и 264-ФЗ и новый перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение Технического регламента о безопасности зданий и сооружений.**

Официально опубликован Федеральный закон от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации». Федеральный закон устанавливает ряд важных положений, позволяющих решить спорные ситуации при применении нормативных документов для строительства:

- если требования разных документов противоречат друг другу, то применяется более юридически значимый документ. В случае если документы равнозначны, то допускается выполнение требования одного любого на усмотрение лица нормативного документа, при этом такое лицо признаётся добросовестным исполнителем и не может быть наказано за невыполнение иного нормативного документа;
- вводится необходимость создания реестра обязательных требований и руководств по соблюдению обязательных требований;
- вводится понятие официального разъяснения нормативного документа, а органам надзора предписано руководствоваться официальными разъяснениями в своей деятельности;
- обязательные требования могут вступать в силу только с 1 марта или 1 сентября;
- нормативные правовые акты, содержащие обязательные требования, могут действовать не более 6 лет (потом осуществляется их переоценка).

Федеральный закон от 31.07.2020 № 254-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Федеральный закон от 31.07.2020 № 264-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вносят изменения, в том числе в процедуры государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий:

- из предмета проверки достоверности, выполняемой в ходе проведения госу-

дарственной экспертизы, исключены вопросы оценки соответствия сметной стоимости укрупнённым нормативом цены строительства;

- предусмотрена возможность отдельного проведения, по решению заявителя, государственной экспертизы проектной документации в части оценки соответствия нормативным требованиям и государственной экспертизы в части проверки достоверности;
- установлены случаи и порядок предоставления проектной документации на государственную экспертизу при отсутствии утверждённой документации по планировке территории.

Новый перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (№ 384-ФЗ), утверждён постановлением Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 года № 985. Прежний перечень национальных стандартов и сводов правил был утверждён постановлением Правительства Российской Федерации № 1521 от 26 декабря 2014 года.

Структура перечня осталась прежней, в него включены 74 свода правил (СП) и 4 государственных стандарта (ГОСТ) с изменённой нумерацией.

Общее количество документов заметно не изменилось, перемены произошли в их содержании.

Полностью на новые редакции заменены 29 документов из 78.

В новый перечень включены 28 сводов правил (СП), подготовленных в период с 2016-го по 2019-й год. Среди новых СП есть правила изысканий для строительства, правила основания зданий и сооружений, основания гидротехнических сооружений, правила проектирования и строительства внутренних водопроводов и канализации, а также наружных сетей и сооружений канализации и водопровода. Станут обязательными новые своды правил «Алюминиевые конструкции», «Деревянные конструкции», «Бетонные и железобетонные конструкции» и другие.

С 1 августа 2020 года станет обязательным к применению свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», разработанный в 2016 году (предыдущий документ выходил в 2011 году). Заменён на более новый СП

от 2016 года и устаревший свод правил «Здания жилые многоквартирные». Обновлены своды правил «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» и «Стоянки автомобилей».

Проектное и экспертное сообщество неоднократно отмечало, что существующая система нормативно-технических документов, когда параллельно действуют нормативы разных временных периодов по одинаковым вопросам нормирования, негативно влияет на качество и сроки подготовки и утверждения проектной документации и результатов инженерных изысканий. Принятие нового перечня документов, применяемых в строительстве на обязательной основе, должно привести к устранению многих противоречий, а также к отсутствию необходимости подготовки и утверждению специальных технических условий.

Будем надеяться, что принятие и применение рассмотренных нормативных документов позволят получить строительной отрасли действенные правовые инструменты для внедрения новых технологий проектирования и строительства, а наличие переходного периода исключит необходимость проведения повторной экспертизы для строящихся объектов.



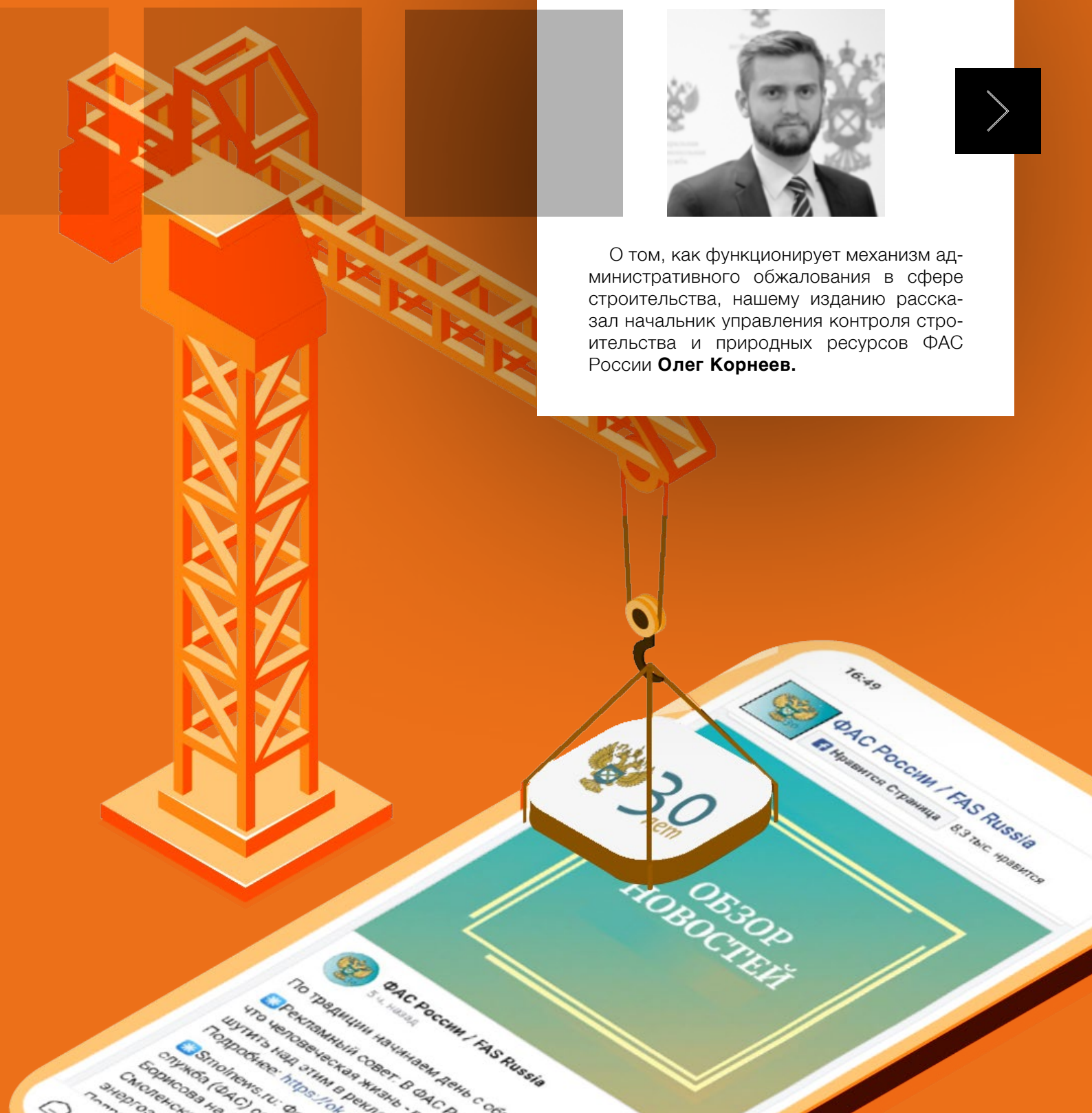
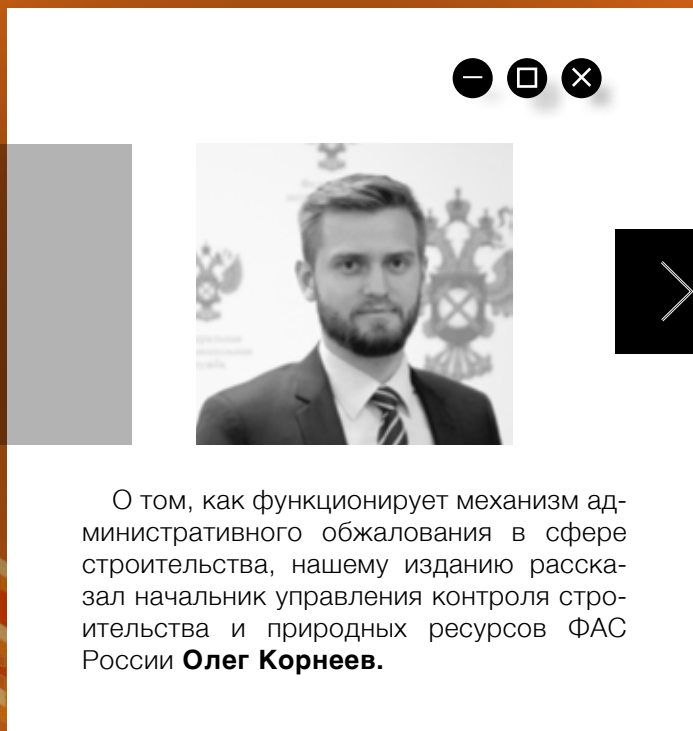
Государственное автономное  
 учреждение Московской  
 области «МОСКОВСКАЯ  
 ОБЛАСТНАЯ ГОСУДАРСТВЕН-  
 НАЯ ЭКСПЕРТИЗА»



Сравнительная таблица  
 национальных стандартов  
 и сводов правил обязательно-  
 го применения (частей таких  
 стандартов и сводов правил)



# ОТКАЗЫВАЮТ В ВЫДАЧЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО? ЖАЛУЙСЯ В ФАС РОССИИ!





Согласно данным ежегодного доклада Всемирного банка, Россия поднялась на 26 место (ранее – 48) в рейтинге Doing Business 2020 по направлению «Получение разрешения на строительство». Таких результатов позволили добиться модернизация отраслевого законодательства и снижение административных барьеров.

Так, в последние годы вступили в силу исчерпывающие перечни процедур в строительстве, устанавливающие максимально возможное количество операций, необходимых для строительства того или иного объекта. При этом законом запрещено требовать от застройщиков прохождения процедур, которых нет в перечнях.

Сегодня застройщики могут ознакомиться с полным описанием этих процедур в интерактивной форме на сайте Минстроя России (в настоящее время их порядка 64,5 тысячи, включая все региональные и муниципальные) и там же, используя «Калькулятор процедур», рассчитать сроки и этапы прохождения строительных процедур для конкретного проекта. Разработка подсистемы «Калькулятор процедур» комплексной информационной системы Минстроя России предусмотрена дорожной картой от 16.08.2018 № 1697-р.

К процедурам, включённым в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, относятся, например, предоставление разрешения на строительство, утверждение документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка, заключение договора о технологическом присоединении к инженерным сетям (электричество, тепло, вода и т. д.), проверки государственного строительного надзора, предоставление разрешения на ввод в эксплуатацию и др.

В настоящее время в полном объёме заработал механизм административного обжалования в сфере строительства. Субъекты градостроительных отношений (застройщики, проектировщики и др.) вправе обжаловать в ФАС России незаконные действия органов власти и сетевых организаций в сферах строительства при прохождении процедур из исчерпывающих перечней.

Жалобы рассматриваются по так называемой «короткой процедуре», так же как и жалобы на торги, в течение 7 рабочих дней со дня их поступления.

Указанный механизм позволяет застройщикам оперативно защитить нарушенные права, что очень важно, так как зачастую за спиной застройщика стоят и ущемлённые права дольщиков.

Например, в Московской области сложилась

положительная практика применения указанного механизма. Уполномоченный орган власти исполняет предписание ФАС России, восстанавливая тем самым нарушенные права застройщика, а после этого, в случае несогласия с решением антимонопольного органа, обжалует решение в суде. Однако стоит отметить, что на настоящий момент все обжалованные решения ФАС России, связанные с административным обжалованием по Московской области, поддержаны судами.

До 2018 г. действия органов власти можно было обжаловать лишь по двум основаниям:

- нарушение установленных сроков осуществления процедуры, включённой в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;
- предъявление требования осуществить процедуру, не включённую в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

С целью расширения перечня оснований для обжалования актов и (или) действий (бездействия) органов власти в сфере градостроительных отношений, в части незаконного отказа в приёме документов и предъявления не предусмотренных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами требований к документам и заявителю, ФАС России разработала проект Федерального закона «О внесении изменений в статью 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции». Указанные изменения (Федеральный закон от 29.07.2018 № 259-ФЗ «О внесении изменений в статью 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции») вступили в силу 10 августа 2018 года.

Таким образом, в настоящий момент действия органов власти и сетевых организаций можно обжаловать по четырём основаниям, в части:

1. А – нарушения установленных сроков осуществления процедуры, включённой в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;
2. Б – предъявления требования осуществить процедуру, не включённую в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;
3. В – незаконного отказа в приёме документов, заявлений;
4. Г – предъявления к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными

правовыми актами субъектов Российской Федерации, в случае если предусмотренная указанными актами процедура включена в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Жалобы рассматриваются ФАС России, территориальными органами ФАС России с участием представителей заявителя и органа власти (либо сетевой организации), на который поступила жалоба.

В случае установления факта нарушения органу власти (либо сетевой организации) выдаётся обязательное для исполнения предписание. За неисполнение предписания КоАП РФ предусмотрена административная ответственность. Кроме этого, предусмотрена административная ответственность за сам факт совершения нарушения.

Ответственность для должностных лиц уполномоченных органов власти указана в ст. 14.9.1 КоАП

и предусматривает предупреждение или штраф в размере от 3 до 5 тыс. руб. За повторное нарушение – штраф от 30 до 50 тыс. руб. или дисквалификация до 2 лет. Ответственность для сетевых организаций предусмотрена ст. 9.21 КоАП и предусматривает штраф для должностных лиц от 10 до 40 тыс. руб., для юридических лиц – от 100 до 500 тыс. руб. За повторное нарушение для должностных лиц – штраф от 40 до 50 тыс. руб. либо дисквалификация; для юридических лиц – от 600 тыс. руб. до 1 млн руб.

Ежегодно количество жалоб, признанных обоснованными, увеличивается. Кроме того, формируется положительная судебная практика по решениям и предписаниям антимонопольных органов.

## В 2020 году отмечается юбилей антимонопольного регулирования в России.

В 90-е годы в России был заложен прочный законодательный фундамент антимонопольного регулирования, основанный на европейском и отчасти североамериканском опыте, но с учётом российской специфики.



[Telegram](#)



[Twitter](#)



[Facebook](#)



[vk](#)



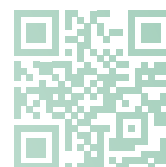
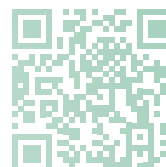
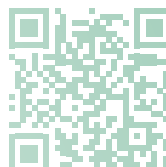
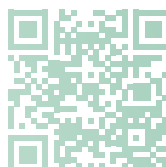
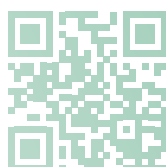
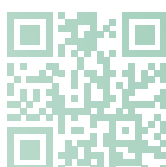
[youtube](#)



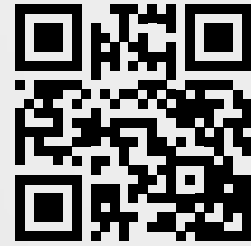
[instagram](#)



[ok](#)



# СОВЕТ ФЕДЕРАЦИИ



[council.gov.ru](http://council.gov.ru)

На карточках, подготовленных ФАС России совместно с Советом Федерации, рассказывают, почему важно защищать и развивать честную конкуренцию, за соблюдением каких законов следит ФАС России, о распространённых нарушениях законодательства, которые пресекает ФАС России, а также напоминают о полезных сервисах.

## Когда пора обратиться в антимонопольный орган?

Миссия ФАС России уже много лет звучит так: «Свобода конкуренции и эффективная защита предпринимательства ради будущего России».

## Федеральная Антимонопольная Служба:

- следит за честной конкуренцией на рынке
- контролирует действия доминирующих на рынке компаний и естественных монополий

Конкуренция — естественный регулятор цен на рынке и база для реализации прав потребителей.

В отсутствие конкуренции цены устанавливает государство (сферы деятельности естественных монополий указаны в №147-ФЗ).

## ФАС следит за соблюдением законов, гарантирующих свободную конкуренцию:

- Закон о защите конкуренции №135-ФЗ
- Закон о рекламе №38-ФЗ
- Закон о контрактной системе №44-ФЗ
- Закон о закупках №223-ФЗ
- Закон об иностранных инвестициях № 57-ФЗ
- Закон о государственном оборонном заказе №275-ФЗ и др.

ФАС России контролирует соблюдение антимонопольных требований в более чем 20 федеральных законах.

## Честная и здоровая конкуренция:

- стимулирует повышение качества товаров, работ и услуг для граждан
- расширяет ассортимент
- влечет за собой снижение цен
- предоставляет равные возможности для развития бизнеса
- стимулирует экономический рост



- Версия для слабовидящих
- Eng
- Реформа контроля и надзора
- О ФАС России
- База решений
- Документы
- Открытое ведомство
- Международное сотрудничество
- Территориальные органы
- Обратиться в ФАС**
- Общественный совет при ФАС России



ФАС России



ШАБЛОНЫ ЖАЛОБ

**ПРИЛОЖЕННЫЕ ФАЙЛЫ**

Шаблон жалобы на акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа в сфере градостроительных отношений.docx (12,8 КБ)

Скачать

Шаблон жалобы на действия (бездействие) юридического лица, осуществляющего эксплуатацию инженерных сетей.docx (13,1 КБ)

Скачать



## Когда обращаться в ФАС?

В ФАС России можно пожаловаться на нарушение Закона о защите конкуренции и других законов, соблюдение которых контролирует служба, а именно на:

- злоупотребление доминирующим положением на рынке
- отказ от конкуренции на рынке или на торгах
- «кумовство» со стороны органов власти для создания преимуществ «своим» компаниям
- создание заказчиками преимуществ «своим» компаниям на торгах
- введение потребителей в заблуждение о свойствах товара
- некорректное сравнение с конкурентами



## Полезные сервисы:

### ГИС «Независимый регистратор»

сайт ФАС России, раздел «Информационные системы»

Система обеспечивает видеофиксацию всех действий участников закупок на электронных площадках при проведении на них электронных закупок в рамках №44-ФЗ и №223-ФЗ. Данные видеофиксации участники закупок могут использовать для защиты своих прав и законных интересов в ФАС России.

ГИС «Независимый регистратор»:  
[fas.gov.ru/pages/nezavisimiy-registrator](https://fas.gov.ru/pages/nezavisimiy-registrator)



## Полезные сервисы:

### сайт 30-летия антимонопольного регулирования

[30years-amr.fas.gov.ru](https://30years-amr.fas.gov.ru)

История развития антимонопольного регулирования с 1990 года, законы, которые изменили российский рынок, фото, видео, воспоминания и очерки.



## Полезные сервисы:

### сайт Нацплана развития конкуренции

[plan.fas.gov.ru](https://plan.fas.gov.ru)

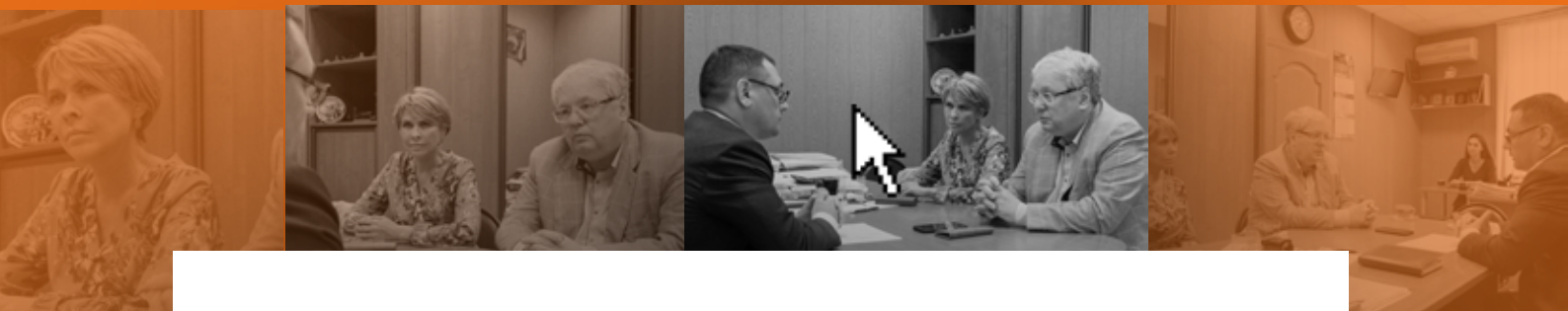
Нацплан развития конкуренции утвержден Указом Президента №618. Это первый в истории России документ такого уровня, посвященный созданию комфортных условий для развития конкуренции.

Сайт Нацплана развития конкуренции:  
[plan.fas.gov.ru](https://plan.fas.gov.ru)

Сайт 30-летия антимонопольного регулирования:  
[30years-amr.fas.gov.ru](https://30years-amr.fas.gov.ru)

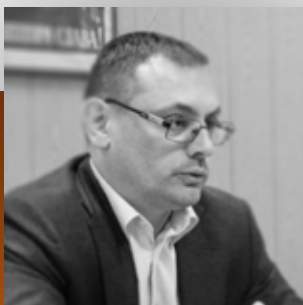






“Социальные объекты –  
это нужно людям,  
это важно для государства».

**Александр Горбунов,**  
заместитель главы администрации  
городского округа Домодедово



Строительство строительству рознь. Есть объекты жилой недвижимости, сдачи которых с нетерпением ждут будущие жильцы. И есть объекты, важные для многих. Речь идёт о так называемой социальной инфраструктуре. К ней – отношение особое. Здесь важно не ошибиться ни с проектировщиками, ни с подрядчиками. Соцобъекты требуют внимания и с точки зрения закупочных процедур. В беседе с заместителем главы администрации городского округа Домодедово **Александром Горбуновым** речь пойдёт о трёх важных проектах, реализацией которых этот округ может гордиться.

**– Александр Александрович, знаю, что для вас «неважных» объектов нет. И всё-таки, с чего начнём? Наверное, со школы?**

– Да, о проекте строительства новой школы мы задумывались давно. Даже земельный участок был подготовлен. Дело в том, что в лицее № 3, который находится в центральной части города, дети учились во вторую смену много лет. Здесь проживает основное количество нашего населения. Причём это именно активные граждане, которые не мигрируют сезонно в Москву или куда-либо ещё, а живут здесь постоянно. Так что необходимость, скажем так, «увеличения мощностей», создания новых мест для школьников – проблема для нашего округа насущная.

Благодаря правительству Московской области, региональным Министерству строительного комплекса и Министерству образования объект был включён в государственную программу. Это значит, что средства были выделены и на проектирование, и на строительство. В 2017 году мы завершили проектные работы, а в 2018-м через конкурсные процедуры выбрали подрядчика и заключили с ним договор на строительно-монтажные работы.

**– Как получилось, что в центральной части большого города возникла потребность в местах для школьников? Ведь когда идёт застройка территории, формируются и социальные нормы, которые застройщик должен выполнять. Откуда дополнительное население?**

– Город растёт, город развивается. Растёт и число его жителей. В среднем ежегодный прирост населения округа составляет от пяти до десяти тысяч человек. Вполне естественно, что и детей рождается больше. В прошлом году мы сдали две школы. Первая – на 275 мест – по госпрограмме,

за счёт областных и муниципальных средств, а вторую школу построил застройщик в рамках социальной ответственности по застраиваемой территории. Частично нам удалось убрать вторую смену, и некоторые общеобразовательные учреждения округа вздохнули с облегчением. Однако очередь пока остаётся, и необходимость строительства новых школ по-прежнему есть.

**– Возвращаясь к школе, построенной по государственной программе. Кто принимал решение, какой она будет? Как выбирали проектную организацию? В этом процессе принимали участие администрация городского округа или Ассоциация проектировщиков, которую курирует Главархитектура? Ведь проектные работы в регионе выполняет именно эта структура.**

– Выбор был не только наш, но школа получилась отличная – светлая и просторная, порядка 7,5 тыс. кв. м. Она соответствует всем нормативным документам, оснащена согласно последним требованиям Министерства образования, в ней установлено необходимое и дополнительное оборудование для качественного учебного процесса.

Победившая в конкурсе проектная организация состоит в Ассоциации проектировщиков, которая и была создана Главархитектурой для того, чтобы при проектировании было меньше ошибок. С одной стороны, члены ассоциации хорошо знают специфику работы в регионе, с другой – их достаточно много, чтобы конкуренция сохранялась.

Возвращаясь к школе, скажу, что все архитектурные решения, в том числе планировки, фасадная часть, распределение территориальных зон внутри отведённого участка – всё это также согласовывалось с Главархитектурой.



# ОТ ПУБЛИКАЦИИ ДО КОНКРЕТНОГО РЕЗУЛЬТАТА

г. о. Домодедово

**– Расскажите о конкурентных процедурах. При выборе подрядчика или проектировщика приходилось ли сталкиваться с трудностями, например, с задержками по срокам, о которых порой приходится слышать?**

– Процедура конкурентного отбора подрядной организации в Московской области выстроена достаточно грамотно. Она понятна, более того – отработана. Приняты постановление Правительства Московской области № 1184/57 от 27.12.2013 «О порядке взаимодействия при осуществлении закупок для государственных нужд Московской области и муниципальных нужд» и утверждённый распоряжением Комитета по конкурентной политике Московской области № 27-01-33/18 от 12.12.2018 Регламент работы рабочей группы по оценке обоснованности закупок. Данные документы определяют чёткий алгоритм действий при проведении конкурентных процедур государственными и муниципальными заказчиками: если закупка до 50 млн, то проводится администрацией самостоятельно, если свыше этой суммы – поступает на рассмотрение рабочей группы, образуемой Комитетом по конкурентной политике Московской области, где есть представители отраслевых министерств и ведомств. В нашем случае это были Министерство строительного комплекса Московской области, Министерство образования Московской области, Главное управление региональной безопасности Московской области, Министерство экономики и финансов Московской области, Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области и ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза». Представители отраслевых министерств и ведомств рассматривают поступившую документацию в регламентный срок – 5 рабочих дней. В нашем случае нам указали на несоответствие документации требованиям законодательства. Кроме того, были внесены необходимые изменения в госпрограмму

в части перераспределения финансовых средств. При повторной подаче документов на рассмотрение после устранения замечаний получили согласование на осуществление закупки.

**– Возникали ли какие-то проблемы с подрядчиком в процессе реализации, если выбор был не только ваш?**

– На конкурсе этот объект выиграла наша домодедовская фирма, известный в городе застройщик – «Мособлстройтрест № 11». Он работает давно, ещё с советских времён, поэтому и кадры, и опыт у него есть. С этим подрядчиком мы работаем достаточно плотно. Конечно, как и в любой работе, были некоторые нюансы, но они оперативно обрабатывались.

**– Насколько велика была вероятность появления или даже победы на конкурентных процедурах компании, которая, скажем так, не совсем адекватна? Согласитесь, что история современного строительства, и не только этой сферы, знает немало случаев, когда фирмы-однодневки, сильно демпингуя по цене, сначала побеждали в конкурсах, а затем не могли выполнить условия контракта. Насколько на сегодняшний день вы, как заказчик, от этого защищены? Или всё-таки вероятность появления таких горе-подрядчиков остаётся?**

– Основные принципы законодательства о контрактной системе – это прозрачность и доступность для широкого круга участников. Но, безусловно, не обходится и без недобросовестных участников торгов. Поэтому мы, как заказчик, очень внимательно относимся к проработке конкурсной документации. В минимизации рисков нам помогает и действующее законодательство. Например, одно из основных требований – это обязательство участника аукциона подтвердить уровень квалификации (наличие опыта по успешному выполнению работ по схожим



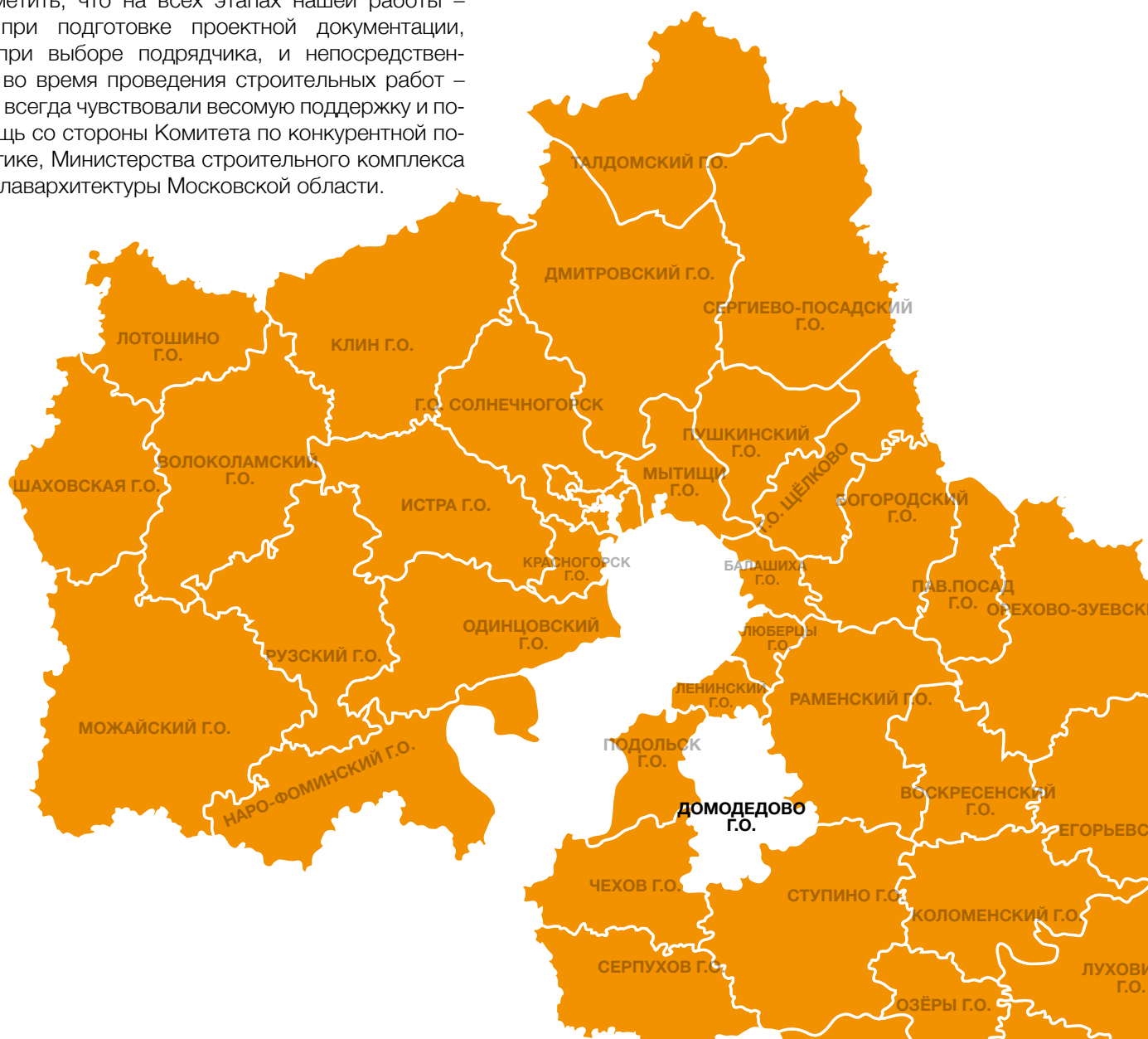


**О КАКОМ МУНИЦИПАЛИТЕТЕ РАССКАЗАТЬ  
В СЛЕДУЮЩЕМ НОМЕРЕ? РЕШАЕШЬ ТЫ!  
НАПРАВЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПОЧТУ**



**KONKURENTEAM@MOSREG.RU**

объектам за последние 3 года). К сожалению, подтверждение квалификации происходит после проведения торгов, на втором этапе рассмотрения заявок. Также хотелось бы отметить, что на всех этапах нашей работы – и при подготовке проектной документации, и при выборе подрядчика, и непосредственно во время проведения строительных работ – мы всегда чувствовали весомую поддержку и помощь со стороны Комитета по конкурентной политике, Министерства строительного комплекса и Главархитектуры Московской области.



# ОТ ПУБЛИКАЦИИ ДО КОНКРЕТНОГО РЕЗУЛЬТАТА

г. о. Домодедово



”

– Давайте перейдём к следующему объекту: перед тем как пойти в школу, дети ходят в детский сад.

– Да, и вопрос с местами в этих учреждениях хотя и решается в Подмосковье, но говорить о том, что он закрыт, пока рано. Потребность в них по-прежнему чувствуется, поэтому наш объект – детский сад на 190 мест в микрорайоне Западный – для городского округа Домодедово чрезвычайно важен. Перед его строительством мы прошли все те же конкурсные процедуры, что и со школой: и выбор проектировщика, и выбор генподрядчика. И здесь тоже колоссальную поддержку нам оказали все профильные министерства и ведомства, и прежде всего – Комитет по конкурентной политике. Проектировщики предсказуемо оказались квалифицированными, проект нас устроил. Сейчас строительные работы на объекте практически завершены. Производится поставка мебели и комплектация иным немонтируемым оборудованием. Сдача объекта запланирована на август.



**О КАКОМ МУНИЦИПАЛИТЕТЕ РАССКАЗАТЬ  
В СЛЕДУЮЩЕМ НОМЕРЕ? РЕШАЕШЬ ТЫ!  
НАПРАВЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПОЧТУ**



**KONKURENTEAM@MOSREG.RU**

**– Этот год получился, мягко говоря, необычным: пандемия коронавируса сказалась на сроках выполнения многих проектов. Насколько сильно повлияла она на строительство детского сада?**

– Практически не повлияла. Дело в том, что этот объект имеет статус национального проекта. В соответствии с постановлением губернатора Московской области № 193-ПГ от 18.04.2020 г. строительные работы там не прекращались. Правда, генподрядчику пришлось работать с соблюдением всех связанных с пандемией санитарно-эпидемиологических норм, утверждённых в Стандарте организации работы на строительных площадках. Для этого мы подписали с ним отдельное, соответствующее новым условиям дополнительное соглашение к договору.

**– А что было бы, в случае если бы строители такой договор подписывать отказались?**

– В этом случае стройку нам пришлось бы приостановить, а срок сдачи – перенести. Но тогда убытки понесли бы и сами строители – если не работаешь, значит, и не зарабатываешь. Поэтому в продолжении строительства они были заинтересованы не меньше нас и на подписание такого договора пошли достаточно легко и обдуманно. Более того, все защитные меры они сами и ужесточили. И старались соблюдать. Всё это время их работа

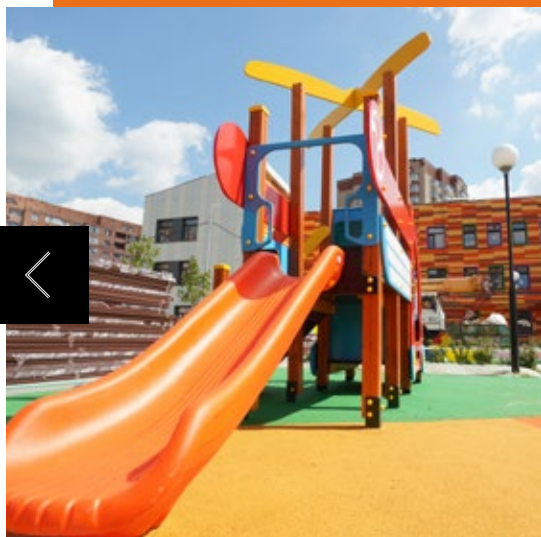
была под контролем как региональных ведомств, так и муниципалитета.

**– Соблюдение этих мер наверняка повлекло и дополнительные расходы подрядчика на маски, антисептики. Рассматривался ли механизм компенсации этих издержек?**

– Строители, безусловно, эти издержки оценили и подсчитали. Они оказались не слишком большими, и подрядчик принял их на свой счёт. Поэтому никаких специальных доплат на эти мероприятия при реализации проекта не предусматривается. Честно говоря, они были очень довольны тем, что смогли продолжить работу в соответствии с графиком.

**– А как реагировали на продолжение строительства местные жители? Не возникало ли недовольства с их стороны, как это бывает: «Нас загнали на самоизоляцию, а тут стройка вовсю кипит! Безобразия!»**

– Детский сад крайне необходим в первую очередь тем, кто в этом микрорайоне живёт. Поэтому никаких проблем его строительство не вызвало. Никаких вопросов, жалоб не было. Да и постоянный контроль за ходом работ привёл к тому, что жаловаться было, в общем-то, не на что.



#НОВОСТИ

[Подрядчики с 1 сентября переходят на конкурсы в сфере госзакупок в строительстве](#)



# ОТ ПУБЛИКАЦИИ ДО КОНКРЕТНОГО РЕЗУЛЬТАТА

г. о. Домодедово



– Третий объект, как мне кажется, не совсем стройка, он всё-таки ближе к благоустройству?

– Да, это большая площадь перед зданием почты. Конечно, это в первую очередь благоустройство, но и строительные работы велись в достаточном объёме. И внешне, и функционально площадь уже не соответствовала запросам жителей. Не было организовано парковочное пространство, пришло в негодность покрытие. Определению «современная комфортная городская среда» это общественное пространство никак не соответствовало. И мы, в соответствии с принятыми ещё в 2017 году планами благоустройства, решили это исправить. Министерство благоустройства нас в этом поддержало.



**О КАКОМ МУНИЦИПАЛИТЕТЕ РАССКАЗАТЬ  
В СЛЕДУЮЩЕМ НОМЕРЕ? РЕШАЕШЬ ТЫ!  
НАПРАВЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПОЧТУ**



**KONKURENTEAM@MOSREG.RU**

**– Площадь – объект довольно крупный, не было ли желания разделить его на части, раздав разным подрядчикам?**

– Объект действительно крупный, но единый, поэтому мы не стали его на конкурсных торгах «разрывать». Иногда разбивка объектов, расположенных на одной площадке, действительно имеет смысл, но это, как правило, только в тех случаях, когда такие объекты не связаны друг с другом, когда нет «процесса перетекания» одного в другой. В данном случае речь шла о комплексном проекте, и мы выбрали одного генерального подрядчика, который взял на себя весь комплекс работ. Им стало ООО «СтройСпецСила».

Сегодня площадь стала «центром притяжения»: здесь проходят различные мероприятия, это комфортное место для детских игр.

Именно здесь жители встречали Новый (2020) год. А после того как упорядочили парковку, количество мест для автомобилей даже возросло, хотя и для пеших прогулок места стало гораздо больше. Жителям это, безусловно, понравилось.

**– И наконец, подводя итог. С какими трудностями вам пришлось столкнуться при реализации этих трёх социально значимых проектов? С чем они были связаны?**

– Иногда трудности возникают при создании тех объектов, которые связаны с национальными проектами или же выполнение которых происходит в рамках федеральных государственных программ. На мой взгляд, таким проектам не хватает внимания со стороны федеральных структур, точнее – их представителей в регионе. Поясню: если речь идёт, допустим, о Московской области, о работе региональных министерств и ведомств, то здесь уже и практика закупок сложилась, и все процедуры отработаны. Но дальше, в процессе реализации этих проектов, возникает естественная необходимость выхода на согласование со структурами федеральными: например, с энергетиками – МОЭСК, с санитарно-эпидемиологической службой – Роспотребнадзором, с лесным хозяйством или Росреестром. И каждая из этих структур начинает работать в «своём режиме» – с точки зрения как финансов, так и сроков. Хочется, чтобы проекты, реализация которых идёт в рамках нацпроектов, по федеральным программам, поддерживались и сопровождалась в приоритетном режиме. Тогда и строительство их, и ввод в эксплуатацию осуществлялись бы проще и быстрее. Если это действительно нужно государству, оно должно этому способствовать.



# ТОП-10 МУНИЦИПАЛИТЕТОВ, ИСПОЛЬЗУЮЩИХ ПРИЛОЖЕНИЕ «ПОДМОСКОВНЫЕ СТРОЙКИ»

В Главном управлении государственного строительного надзора в июле опубликовали рейтинг муниципалитетов, в которых активнее всего используют приложение «Подмосковные стройки». В топ-10 вошли:



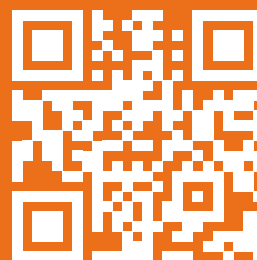
ПРИЛОЖЕНИЕМ «ПОДМОСКОВНЫЕ СТРОЙКИ» ПОЛЬЗУЕТСЯ БОЛЕЕ 22 000 ЧЕЛОВЕК!

Среди самых популярных ЖК: «Столичный», «Валь д'Эмероль», «Парк Апрель», «Белый город», «Восточное Бутово», «Пригород Лесное», «Видный город», «Измайловский лес», «Дрожжино-2», «Южная долина».

Напомним, что на интерактивной карте сервиса можно найти информацию о строящихся, реконструируемых, административных, производственных и складских зданиях, торговых центрах, спортивных комплексах, стоянках и парковках. Любой житель региона может воспользоваться мобильным приложением, установив на свой смартфон приложение «Добродел». Данные об объектах на карте оперативно обновляются.



[gusn.mosreg.ru](http://gusn.mosreg.ru)







ПРАВИТЕЛЬСТВО  
МОСКОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ



**Добродел**

Решаем проблемы вместе

# ПОДМОСКОВНЫЕ СТРОЙКИ

**ТЕПЕРЬ ТЕБЯ НЕ ОБМАНУТЬ!**

Следи за строительством дома  
в приложении Добродел



GET IT ON  
Google Play

Download on the  
App Store





#КОНКУРЕНТЕАМ\_ВМЕСТЕ

# РЕФОРМА УНИТАРНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В Подмосковье с 2015 года ведётся работа по развитию конкуренции, в рамках которой сокращаются неэффективные унитарные предприятия государственной и муниципальной собственности. Чаще всего это убыточные организации, которые не ведут социально значимой деятельности, дублируют деятельность друг друга и находятся в сферах, где присутствие государства необязательно.

В соответствии с утверждёнными стандартами развития конкуренции к концу 2019 года Подмосковье должно было выйти на целевые показатели, сократив 77% ГУП и 46% МУП региона.

Однако Минмособлимущество достигло отличных результатов по выводу унитарных предприятий с конкурентных рынков, перевыполнив установленные показатели, и продолжило данную работу.

За 5 лет работы на территории Московской области ликвидировано 80% ГУП и 54% МУП.

«От неэффективных предприятий освобождены рынки торговли, архитектуры, ритуальных услуг, социально-бытового обслуживания, наружной рекламы, туризма, связи, пассажироперевозок, культуры. Эти ниши сможет занять малый и средний бизнес, который будет конкурентоспособным в своей сфере, в результате чего жители области получат качественные услуги».

**Наталья Адигамова,**

министр имущественных отношений  
Московской области

**В Подмосковье утверждён региональный план по реформированию унитарных предприятий на период до 1 января 2025 года.**



#НОВОСТИ

Интервью замглавы Минстроя  
России Никиты Стасицина.



Сегодня на территории региона действует 20 государственных унитарных предприятий и 318 муниципальных унитарных предприятий.

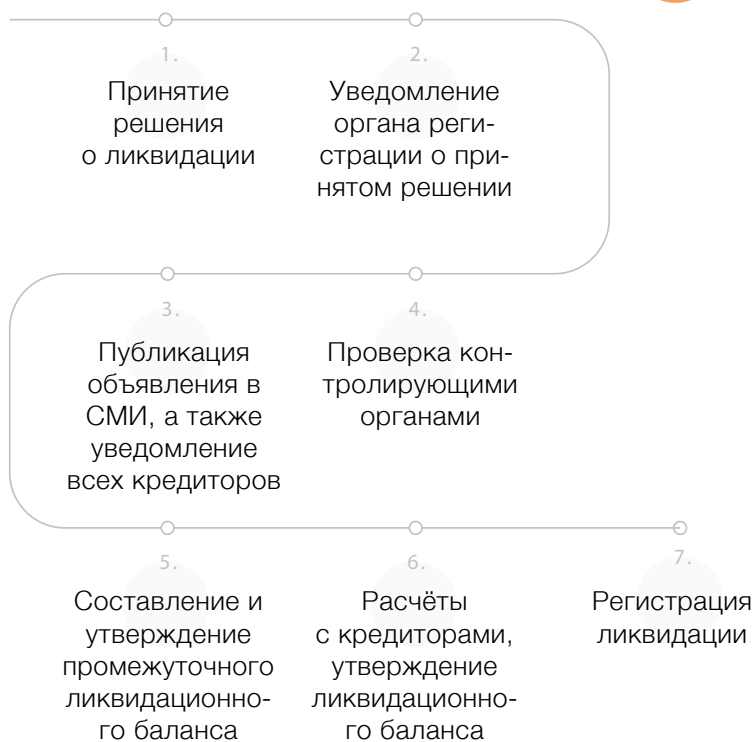
В конце 2019 года депутатами Государственной Думы в третьем чтении был одобрен законопроект, содержащий поправки к законам «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» и «О защите конкуренции», в соответствии с которыми установлен запрет на создание унитарных предприятий и осуществление их деятельности на конкурентных рынках.

Для реализации его положений Минмособлимуществом совместно с Комитетом по конкурентной политике и ФАС по Московской области проведены совещания с представителями органов местного самоуправления и разработаны дорожные карты по сокращению унитарных предприятий Московской области, а также сформирован региональный план по реформированию унитарных предприятий на период до 1 января 2025 года.

Согласно плану, к 2025 году количество государственных унитарных предприятий в Подмосковье сократится до 2 предприятий, а муниципальных – до 71.

На рынках останутся те предприятия, которые не попали под ликвидацию и работают в сфере естественных монополий.

## Основные шаги на примере ликвидации унитарного предприятия



[mio.mosreg.ru](http://mio.mosreg.ru)



[Instagram](https://www.instagram.com/mio.mosreg)



[Facebook](https://www.facebook.com/mio.mosreg)



[vk.com](https://vk.com/mio.mosreg)



[Telegram](https://www.telegram.com/mio.mosreg)



# БЛАГОТВОРИТЕЛЬНОСТЬ ОНЛАЙН: ♥ КАК БЫСТРО И ПРОСТО ПОМОЧЬ НУЖДАЮЩИМСЯ

Когда у человека появляется желание пожертвовать деньги на благотворительность, возникает вопрос, как это сделать. Кто-то боится стать жертвой мошенников, а кто-то не располагает достаточной информацией. Теперь эта проблема решена.

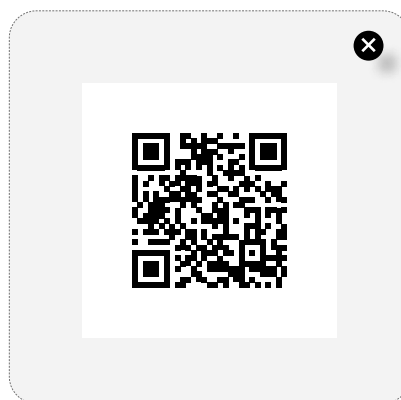
Мы создали специальный [ресурс](#), который позволяет быстро и удобно сделать доброе дело из любой точки мира в режиме онлайн.

Помочь можно детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, социально-реабилитационным центрам для несовершеннолетних и приютам для животных.

## Как оказать помощь?

- Перейти на [сайт проекта](#).
- Найти организацию и выбрать потребность.
- Нажать «Подарить».
- Указать количество товара. В защищённом окне ввести реквизиты банковской карты и нажать «Оплатить».

Можете не сомневаться: помощь обязательно дойдёт до адресата.



**Спасибо за ваше неравнодушие  
и сочувствие! Давайте вместе  
делать мир лучше!**

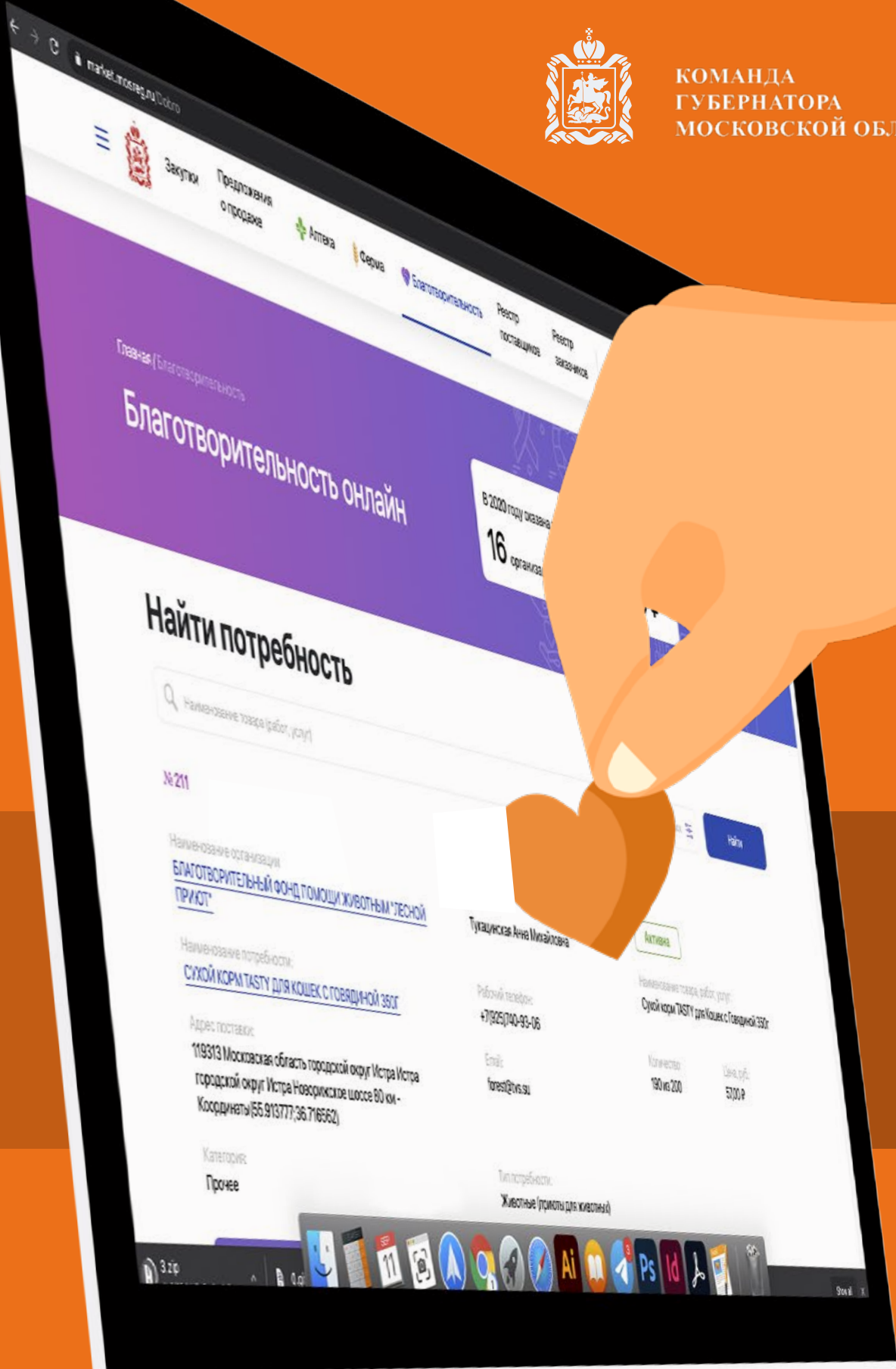


*Председатель Комитета  
по конкурентной политике  
Московской области*

**Елена Волкова**



КОМАНДА  
ГУБЕРНАТОРА  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



Выпуски журнала  
«#конкурентЕАМ Люди.  
Бизнес. Технологии»  
доступны [по ссылке.](#)

E-mail: [konkurenTEAM@mosreg.ru](mailto:konkurenTEAM@mosreg.ru)



[site](#)



[twitter](#)



[youtube](#)



[instagram](#)



[vk](#)



[facebook](#)



[telegram](#)