

**Обзор  
изменений законодательства и нормотворческих инициатив  
в строительной отрасли, в июне 2018 года**

**1. Из формы проектной декларации исключено указание сведений о связанных с застройщиком юридических лицах**

**Приказ Минстроя России от 03.05.2018 N 259/пр "О внесении изменений в форму проектной декларации, утвержденную Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 декабря 2016 г. N 996/пр"**

Утратившими силу признаны графы проектной декларации, в которых указывались сведения о фирменном наименовании связанных с застройщиком юридических лиц, о месте нахождения и адресе связанных с застройщиком юридических лиц, об адресах их электронной почты и номерах телефонов.

**2. Минстрой России предлагает предоставить застройщикам возможность привлекать денежные средства "дольщиков" для строительства многоквартирных домов по нескольким разрешениям на строительство**

**Поправки Правительства РФ к проекту Федерального закона N 322981-7 "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации", внесенному депутатами Государственной Думы В.В. Володиным, С.И. Неверовым, И.И. Мельниковым и другими, принятому Государственной Думой в первом чтении 24 января 2018 года**

Поправками, в частности:

предоставляется возможность застройщикам привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов на основании нескольких разрешений на строительство в соответствии с градостроительным планом земельного участка или утвержденным проектом планировки территории либо одного или нескольких разрешений на строительство на одном или нескольких земельных участках, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, или территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении или договор о ее комплексном развитии;

предусматривается, что состав документов, необходимых для проведения операций по расчетному счету застройщика, устанавливается Правительством РФ;

предлагается предоставить застройщикам право привлекать на строительство многоквартирных домов и других объектов недвижимости целевые займы основного общества в размере не более 20 процентов проектной стоимости строительства объектов по каждому выданному разрешению на строительство по

ставке, не превышающей на дату заключения договора целевого займа ключевую ставку Банка России, увеличенную на 2 процентных пункта;

предусматривается, что застройщики, заключившие договор о развитии застроенной территории, договор о комплексном освоении территории или договор о комплексном развитии территории до 1 января 2018 года, смогут завершить строительство объектов по таким договорам без учета подлежащих применению с 1 июля 2018 года дополнительных требований, установленных Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

**3. В заявлении о регистрации опасного производственного объекта указываются реквизиты экспертного заключения проектной документации, проведенной в форме государственной или негосударственной экспертизы**

**<Письмо> Ростехнадзора от 18.04.2018 N 11-00-15/4566 <О заявлении о регистрации опасного производственного объекта>**

Разъясняется, что порядок регистрации объектов в государственном реестре опасных производственных объектов установлен Требованиями к регистрации объектов в государственном реестре опасных производственных объектов и ведению государственного реестра опасных производственных объектов (далее - ОПО), утвержденными приказом Ростехнадзора от 25.11.2016 N 495.

Для регистрации ОПО в государственном реестре организация, эксплуатирующая этот объект, представляет в регистрирующий орган заявление в соответствии с административными регламентами регистрирующих органов и прилагает к нему документы, которые содержат текстовую часть подраздела "Технологические решения" проектной документации (документации) на ОПО капитального строительства (с указанием реквизитов заключения соответствующей экспертизы здания и сооружения на ОПО, предназначенные для осуществления технологических процессов, хранения сырья или продукции, перемещения людей и грузов, локализации и ликвидации последствий аварий).

Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом РФ.

Исходя из вышеизложенного, в заявлении о регистрации ОПО указываются реквизиты экспертного заключения проектной документации, проведенной в форме государственной или негосударственной экспертизы.

**4. Заказчики экспертизы промышленной безопасности устройства, применяемого на опасном производственном объекте, должны предоставить ее результаты в территориальный орган Ростехнадзора и обратиться с заявлением о внесении заключения в реестр заключений экспертизы промышленной безопасности**

**<Письмо> Ростехнадзора от 20.04.2018 N 07-00-05/486 <Об экспертизе промышленной безопасности>**

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 28.07.1997 N 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов" (далее - Закон), если техническим регламентом не установлена иная форма оценки соответствия технического устройства, применяемого на опасном производственном объекте, обязательным требованиям к такому техническому устройству, оно подлежит экспертизе промышленной безопасности. Согласно статье 13 Закона заключение экспертизы промышленной безопасности представляется ее заказчиком в территориальный орган Ростехнадзора по месту нахождения опасного производственного объекта, который вносит это заключение в реестр заключений экспертизы промышленной безопасности.

В соответствии с пунктом 4 Административного регламента Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору по предоставлению государственной услуги по ведению реестра заключений экспертизы промышленной безопасности, утвержденного приказом Ростехнадзора от 23.06.2017 N 260, заявителями в рамках предоставления государственной услуги по ведению реестра заключений экспертизы промышленной безопасности являются заказчики экспертизы промышленной безопасности, осуществляющие эксплуатацию опасных производственных объектов на территории РФ и на иных территориях, над которыми РФ осуществляет юрисдикцию в соответствии с законодательством РФ и нормами международного права.

**5. В сведениях, характеризующих опасный производственный объект, должны быть указаны все технические устройства, обладающие признаками опасности**

**<Письмо> Ростехнадзора от 25.04.2018 N 11-00-15/4914 "О рассмотрении обращения"**

Ростехнадзор напоминает, что в соответствии с Требованиями к регистрации объектов в государственном реестре опасных производственных объектов и ведению государственного реестра опасных производственных объектов, утвержденными Приказом Ростехнадзора от 25.11.2017 N 495, отнесение объектов к опасным производственным объектам осуществляется эксплуатирующей организацией на основании проведения их идентификации, в ходе которой должны быть выявлены все признаки опасности на объекте, учтены их количественные и качественные характеристики, а также учтены все осуществляемые на объекте технологические процессы и применяемые технические устройства, обладающие признаками опасности, позволяющие отнести такой объект к категории опасных производственных объектов.

В соответствии с приложением N 4 к Административному регламенту по предоставлению Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору государственной услуги по регистрации опасных производственных объектов в государственном реестре опасных производственных объектов, утвержденным Приказом Ростехнадзора от 25.11.2016 N 494, в сведениях о составе опасного производственного объекта указываются характеристики технических устройств, зданий и сооружений, год

ввода их в эксплуатацию, а также объем резервуаров или емкостей, регламентирующих количество опасного вещества, его характеристика (взрывопожароопасный, токсичный, высокотоксичный), производительность в сутки.

Таким образом, в сведениях, характеризующих опасный производственный объект, должны быть указаны все технические устройства, обладающие признаками опасности, в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 N 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов".

**6. Определен порядок, состав, способы, сроки и периодичность размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства застройщиками, осуществляющими привлечение средств участников долевого строительства**

**Приказ Минстроя России от 11.05.2018 N 275/пр "Об утверждении Положения о порядке, составе, способах, сроках и периодичности размещения информации застройщиками в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"**

Информация размещается застройщиком в ЕИСЖС в электронном виде с использованием подсистемы "Личный кабинет застройщика", доступ к которому осуществляется с использованием ЕСИА при обязательном условии регистрации застройщика в ФГИС ЕСИА.

Приказом в числе прочего определяется:

- перечень информации, сведений и документов, подлежащих размещению застройщиком;
- требования к содержанию информации, размещаемой в ЕИЖС;
- механизм поддержания актуальности сведений и информации, размещаемой в ЕИЖС;
- правила исправления ошибок и неточностей, допущенных застройщиком при размещении информации в ЕИЖС;
- требования к формату файлов, размещаемых в ЕИЖС;
- требования к качеству размещаемых материалов.

**7. Установлен порядок расчета собственных средств застройщика, привлекающего средства граждан и юридических лиц для долевого строительства объектов недвижимости**

**Постановление Правительства РФ от 11.06.2018 N 673 "Об утверждении Правил расчета собственных средств застройщика, имеющего право на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов на основании договора участия в долевом строительстве в соответствии с**

## **Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"**

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в качестве одного из критериев, которым должен соответствовать застройщик, имеющий право привлекать средства для участия в долевом строительстве объектов недвижимости, является наличие у застройщика собственных средств в размере не менее 10% от планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанной в проектной декларации. Настоящим Постановлением определен порядок определения размера собственных средств застройщика.

Указывается, что размер собственных средств застройщика определяется как разница между величиной принимаемых к расчету активов застройщика и величиной принимаемых к расчету обязательств застройщика. Расчет собственных средств производится ежеквартально по данным бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности застройщика. При этом объекты бухгалтерского учета, учитываемые организацией на забалансовых счетах, при определении размера собственных средств к расчету не принимаются.

Постановлением определяются перечни активов и обязательств застройщика, принимаемые к расчету при определении размера собственных средств застройщика, и устанавливается, что активы и обязательства принимаются к расчету по стоимости, подлежащей отражению в бухгалтерском балансе застройщика (в нетто-оценке за вычетом регулирующих величин) исходя из правил оценки соответствующих статей бухгалтерского баланса.

### **8. Обновлен перечень направлений деятельности экспертов и требования к их содержанию для получения юридическим лицом аккредитации на право проведения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий**

**Приказ Минстроя России от 25.05.2018 N 313/пр "Об утверждении перечня направлений деятельности экспертов и требований к содержанию данных направлений для получения юридическим лицом аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий"**

Перечень состоит из 2 разделов, разделенных на подразделы.

Раздел I "Направления деятельности экспертов, указанных в абзаце третьем пункта 25 Положения об аттестации на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 31.03.2012 N 271" включает 2 подраздела - "Направления деятельности экспертов в области экспертизы результатов инженерных изысканий объектов капитального

строительства" и "Направления деятельности экспертов в области экспертизы проектной документации объектов капитального строительства".

Раздел II "Направления деятельности экспертов, указанных в абзаце втором пункта 25 Положения об аттестации на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 31.03.2012 N 271" состоит из 3 подразделов - "Направления деятельности экспертов в области экспертизы результатов инженерных изысканий объектов капитального строительства"; "Направления деятельности экспертов в области экспертизы проектной документации объектов капитального строительства" и "Системы инженерно-технического обеспечения".

Общее количество направлений деятельности экспертов, включенных в перечень по сравнению с ранее действовавшим аналогичным перечнем, увеличено с 21 до 46.

Утратившим силу признается Приказ Минрегиона России от 27.03.2012 N 127 "Об утверждении перечня направлений деятельности экспертов и требований к содержанию данных направлений для получения юридическим лицом аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий", которым был утвержден ранее действовавший аналогичный перечень.

## **9. Поправки в закон о долевом строительстве окончательно приняты Государственной Думой**

Законопроект, направленный на совершенствование и систематизацию норм законодательства в сфере долевого строительства принят Государственной Думой в III чтении 21 июня. Днем ранее законопроект был одобрен во II чтении.

В законопроекте, предусматривающем внесение изменений в закон о долевом строительстве и ряд иных законов, связанных с ним в части долевого строительства, предоставлена возможность застройщику привлекать целевые небанковские займы от основного общества, с установлением по такому займу ограничений по размеру процентной ставки (например, ключевая ставка, увеличенная на 2%).

Уточняется принцип «один застройщик-один проект»: застройщикам предоставляется возможность привлекать денежные средства для строительства многоквартирных домов по нескольким разрешениям на строительство в рамках одного проекта планировки территории, градостроительного плана земельного участка, договора развития застроенной территории либо договора комплексного освоения территории. Предоставлена возможность для застройщиков завершить строительство по заключенным до 1 января 2018 г. договорам комплексного освоения территории без учета отдельных требований, установленных законом о долевом строительстве с 1 июля 2018 года. При этом по каждому разрешению застройщиком должен быть открыт отдельный счет.

Особое внимание при проработке законопроекта было уделено реализации механизмов банковского сопровождения при долевом строительстве.

Минстроем России совместно с Банком России разработаны нормы, позволяющие банкам обеспечить полноценное банковское сопровождение. Это поможет уйти от основного первоисточника проблемы недостроев – «котлового» метода финансирования и, как следствие, возможности нецелевого использования средств граждан. Порядок банковского сопровождения деятельности застройщиков будет установлен Правительством Российской Федерации.

Разработаны нормы, позволяющие банкам пресекать нарушения, и, в случае попыток нецелевого использования средств, останавливать платежи застройщиков. Предусмотрен механизм приостановки регистрации новых договоров долевого участия и проектов в случае нарушения застройщиком своих обязательств перед дольщиками.

#### **10. Законопроект по обоснованию бюджетных инвестиций в строительство объектов принят Госдумой в первом чтении**

Обоснование госинвестиций на объекты с предполагаемой стоимостью строительства от 1,5 млрд рублей с 2019 года будет обязательным. Соответствующий законопроект Минстроя России принят Государственной Думой в первом чтении 20 июня.

Законопроектом вводится механизм обоснования инвестиций, который предусматривает оценку экономической эффективности принятых технических и технологических решений на более ранней стадии - до принятия решения о выделении бюджетных денег на строительство.

Обоснование инвестиций также включает в себя проект задания на архитектурно-строительное проектирование объекта и содержать краткое описание инвестпроекта.

В задание должны быть включены сведения об основных архитектурных, технологических, конструктивных, объемно-планировочных и инженерно-технических решениях, а также обоснование предполагаемой предельной стоимости строительства или реконструкции объекта. Кроме того, в документе должна содержаться информация о технологическом и инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, проект организации строительства, задание на проектирование и перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению пожарной безопасности, соблюдения требований энергетической эффективности зданий.

Все отраженные в обосновании инвестиций решения будут проходить обязательный технологический и ценовой аудит (ТЦА). В заключении аудита должны содержаться экспертная оценка и выводы о возможности оптимизации выбранных решений, основного технологического оборудования, а также планируемых к применению строительных материалов, сокращения сроков и стоимости строительства в целом и отдельных его этапов. По результатам будет приниматься решение о целесообразности строительства объекта.

Обоснование инвестиций, задание на проектирование, результаты технологического и ценового аудита обоснования инвестиций будут обязательными документами при принятии решений о выделении бюджетных средств на строительство объектов.

Это позволит повысить достоверность определения предельной стоимости объектов капитального строительства и снизить риск увеличения сметной стоимости при проектировании и строительстве.

Справочно:

Изменения вносятся в Градостроительный кодекс Российской Федерации и в Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

### **11. Законопроект по регулированию отношений в части градостроительного зонирования и планировки территории одобрен Правительственной комиссией**

Комиссия Правительства РФ по законопроектной деятельности одобрила разработанные Минстроем России изменения в законодательство, направленные на совершенствование правового регулирования отношений по градостроительному зонированию и планировке территории, а также отношений по изъятию земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Законопроект направлен на совершенствование правового регулирования деятельности по комплексному и устойчивому развитию территорий, которая позволяет ликвидировать депрессивные городские площадки как их правообладателями самостоятельно, так и органами местного самоуправления.

Законопроектом уточняется возможность комплексно осваивать территории по договорам о развитии застроенной территории, а также о комплексном освоении и развитии территорий.

Согласно документу, расширяется перечень земельных участков, которые могут быть включены в границы развития территории, в том числе земли государственной и муниципальной собственности. Помимо этого, вводится возможность изъятия земельных участков, занятых объектами социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование сносимых аварийных жилых домов, применительно к развитию застроенной территории.

Эти меры направлены на увеличение количества территорий, развитие которых осуществляется через механизм комплексного и устойчивого развития территорий, что безусловно приведет к значительному увеличению жилищного строительства.

Законопроектом так же предусматривается внесение изменений в нормы Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости». Предлагаемые законопроектом изменения упрощают порядок внесения в единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о границах территориальных зон, пересекающих границы земельных участков.

Согласно законопроекту, в случае нахождения более 75% площади земельного участка в одной территориальной зоне, оставшаяся часть земельного участка признается находящейся в границах этой же территориальной зоны.

Законопроектом также уточняется, что расчет минимальной обеспеченности инфраструктурными объектами производится в зависимости от количества

населения, а не площади территорий. Так, например, вместимость больницы (на 100 койко-мест) должна устанавливаться не для 15 га территории, а для 1000 человек, проживающих на соответствующей территории.

