

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

1. Новые требования к составу, содержанию и порядку оформления заключения государственной экспертизы вступили в силу 1 сентября

Новые требования к составу, содержанию и порядку оформления заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий вступают в силу 1 сентября. Соответствующий приказ Минстроя России (№341/пр) опубликован на официальном интернет-портале правовой информации pravo.gov.ru.

Необходимость изменения существующих требований обусловлена переходом к ведению единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства (ЕГРЗ) и необходимостью оформления заключения в форме электронного документа.

В частности, уточняется перечень сведений, подлежащих включению в заключение. Данные сведения необходимы для корректного включения информации о таком заключении в ЕГРЗ, в соответствии с Правилами его формирования (постановление Правительства РФ от 24 июля 2017 г. № 878).

Кроме того, в новой редакции требований описаны особенности присвоения номеров заключений государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий с учетом начала ведения ЕГРЗ.

Справочно:

Приказ Минстроя России от 8 июня 2018 г. № 341/пр подготовлен в соответствии с пунктом 37 Положения об организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 г. № 145. Документ также признает утратившим силу приказ Минстроя России от 9 декабря 2015 г. № 887/пр.

2. Разработанный Минстроем порядок перевода жилых помещений в нежилые одобрен Правительством

Минстроем России разработан проект федерального закона о внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, направленных на предотвращение нарушения прав жильцов многоквартирных домов при переводе жилых помещений в нежилые и контроля за проведением такого перевода. Документ одобрен Правительством Российской Федерации и будет рассмотрен депутатами Государственной Думы в предстоящую осеннюю сессию.

По словам главы Минстроя России, законопроект обязывает собственника получить согласие других собственников квартир многоквартирного дома для перевода помещения из жилого в нежилое. «Такое решение должно быть принято большинством голосов жильцами на общем собрании, при участии в нем более половины собственников квартир этого дома. Кроме того, для перевода

жилого помещения в нежилое в обязательном порядке необходимо будет получить письменное согласие от 100% собственников квартир, непосредственно примыкающих к этому помещению», - прокомментировал документ Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Владимир Якушев.

Планируется, что полномочия по проверке соблюдения обязательных требований к порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое получат органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие региональный государственный жилищный надзор.

3. Минстрой России разъяснил, как следует поступать с дефектными стройматериалами, изделиями, оборудованием

<Письмо> Минстроя России от 15.05.2018 N 21549-ОГ/08 <По вопросу применения нормативно-технической документации в строительстве>

Отмечается, в частности, что обязанность по контролю за соответствием применяемых строительных материалов и изделий, в том числе строительных материалов, производимых на территории, на которой осуществляется строительство, требованиям проектной документации в течение всего процесса строительства возлагается на лицо, осуществляющее строительство здания или сооружения. Лицом, осуществляющим строительство, должен проводиться контроль за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения.

При осуществлении строительного контроля за безопасностью строительных материалов подрядчик может руководствоваться Классификатором основных дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов, утвержденным Главной инспекцией Госархстройнадзора РФ 17.11.1993, который содержит классификационные признаки критических и значительных дефектов по основным видам строительно-монтажных работ, производимых строительных материалов, конструкций и изделий.

В соответствии с Классификатором критический дефект представляет собой дефект, при наличии которого изделие, конструкция функционально непригодны и их использование может повлечь потерю или снижение прочности, устойчивости, надежности здания, сооружения, его части или конструктивного элемента. Критический дефект подлежит безусловному устранению до начала последующих работ или с приостановкой работ. Значительным дефектом признается дефект, при наличии которого существенно ухудшаются эксплуатационные характеристики строительной продукции и ее долговечность. Такой дефект подлежит устранению до скрытия его последующими работами.

Материалы, изделия, оборудование, несоответствие которых установленным требованиям выявлено входным контролем, следует отделить от пригодных и промаркировать. Работы с применением этих материалов, изделий и оборудования следует приостановить. Застройщик (заказчик) должен быть

извещен о приостановке работ и ее причинах. Далее может быть принято одно из трех решений:

- поставщик выполняет замену несоответствующих материалов, изделий, оборудования соответствующими;
- несоответствующие изделия дорабатываются;
- несоответствующие материалы, изделия могут быть применены после обязательного согласования с застройщиком (заказчиком), проектировщиком и органом государственного контроля (надзора) по его компетенции (пункт 7.1.5 СП 48.13330.2011 "Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004").

4. Минстрой России предлагает скорректировать правила заключения договоров участия в долевом строительстве застройщиком-банкротом

Проект Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "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" и отдельные законодательные акты"

Согласно проекту:

застройщики, не удовлетворяющие требованиям, необходимым для получения права на привлечение денежных средств дольщиков для строительства многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве, в случаях, предусмотренных Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)", вправе заключать договоры участия в долевом строительстве, и на таких застройщиков не распространяются требования об уплате взносов в компенсационный фонд, о размещении денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу;

договор страхования либо договор поручительства не представляются для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в случае, если договор участия в долевом строительстве заключается застройщиком с публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства;

орган регистрации прав отказывает в государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, если застройщик, в отношении которого арбитражным судом принято решение о признании его банкротом и об открытии конкурсного производства, заключает договор участия в долевом строительстве не с публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства";

в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в отношении которых привлекались средства участников строительства и/или средства участников долевого строительства, конкурсным управляющим (внешним управляющим) в ходе конкурсного

производства (внешнего управления) от имени застройщика могут заключаться с фондом договоры, предусматривающие передачу жилых и нежилых помещений в объекте незавершенного строительства, в том числе договоры участия в долевом строительстве. Права требования по таким договорам не могут быть уступлены до получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства. Заключение указанных договоров с иными лицами не допускается;

возможна передача приобретателю объекта незавершенного строительства, права собственности на который невозможно зарегистрировать (котлованов).

5. Минстрой России предлагает повысить роль жильцов многоквартирных домов при переводе помещений из жилого в нежилое

Проект Федерального закона N 542922-7 "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации"

Законопроектом устанавливается специальный порядок определения кворума общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором принимается решение о переводе помещения из жилого в нежилое.

Для принятия указанного решения будет требоваться участие собственников помещений в таком доме или их представителей, обладающих более чем 50% голосов от общего числа голосов, в том числе собственников помещений, расположенных в подъезде многоквартирного дома, в котором расположено переводимое помещение, обладающих более 2/3 голосов от числа голосов собственников помещений, расположенных в подъезде данного дома, в котором расположено переводимое помещение, и собственников не менее 50% помещений, примыкающих к переводимому помещению, в том числе собственников комнат в коммунальной квартире, примыкающих к переводимому помещению.

В случае когда многоквартирный дом состоит из одного подъезда, необходимо будет участие собственников помещений в данном доме или их представителей, обладающих более чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком многоквартирном доме, и собственников не менее половины помещений, примыкающих к переводимому помещению, в том числе собственников комнат в коммунальной квартире, примыкающих к переводимому помещению.

Соответствующие решения принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме и большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений, расположенных в подъезде многоквартирного дома, в котором находится переводимое помещение, при наличии в данном доме более одного подъезда или большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме при наличии в данном доме одного подъезда.

Законопроектом, кроме того:

- устанавливается понятие "примыкающее помещение";

- предусматривается, что протокол общего собрания собственников и согласие на перевод помещения из нежилого в жилое включаются в перечень документов, представляемых в орган местного самоуправления, для принятия решения о переводе помещения из жилого в нежилое;
- определяется, что органы регионального государственного жилищного надзора наделяются полномочиями по проверке соблюдения требований к даче согласия на перевод помещения из жилого в нежилое.

6. Минстрой подготовил новые поправки в постановления Правительства Российской Федерации от 31 марта 2012 г. № 271 и от 5 марта 2007 г. № 145

12.09.2018Внесение соответствующих изменений в постановлении Правительства Российской Федерации от 31 марта 2012 г. № 271 "О порядке аттестации, переаттестации на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий" и Положении об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 г. № 145 "О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий", как следует из пояснительной записки к законопроекту, связано с тем, что в настоящее время проведение государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий (далее – государственная экспертиза) осуществляется недостаточно эффективно, качество выданных заключений, которые утверждаются руководителем организации по проведению государственной экспертизы (далее – экспертная организация), или уполномоченными им лицами на утверждение заключений государственной экспертизы (далее – уполномоченные лица), нередко вызывают обоснованные нарекания. Руководитель экспертной организации или уполномоченные лица в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации утверждают заключения государственной экспертизы, подготовленные лицами, аттестованными на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий (далее – эксперт), по разным направлениям деятельности (в перечне направлений деятельности экспертов, по которым претенденты имеют намерение получить право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, утвержденном приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 июня 2017 г. № 941/пр «Об утверждении перечня направлений деятельности экспертов, по которым претенденты имеют намерение получить право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий» насчитывается 63 направления деятельности экспертов, 42 из которых относятся к компетенции экспертных организаций). Таким образом, утверждать заключения государственной экспертизы, исходя из количества направлений деятельности экспертов, а также из количества разделов и подразделов проектной документации, вправе только высококвалифицированные и опытные руководители экспертных организаций и уполномоченные лица.

7. Минстроем России предложены нормативы и порядок оценки финансовой устойчивости деятельности застройщиков

Проект Постановления Правительства РФ "О нормативах финансовой устойчивости застройщика"

Проект направлен на реализацию норм Федерального закона от 01.07.2018 N 175-ФЗ "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".

Проектом устанавливаются следующие нормативы финансовой устойчивости деятельности застройщика, получившего разрешение на строительство до 1 июля 2018 года:

норматив обеспеченности обязательств - не менее 1;

норматив целевого использования средств - не более 1;

норматив безубыточности - не менее 1.

Расчет нормативов производится застройщиком в соответствии с порядком, утверждаемым Минстроем России по согласованию с Минфином России. Оценка финансовой устойчивости деятельности застройщика по нормативам обеспеченности обязательств и целевого использования средств осуществляется ежеквартально.

Оценка финансовой устойчивости деятельности застройщика, получившего разрешение на строительство после 1 июля 2018 года, производится по нормативу расчета собственных средств застройщика. Застройщик соблюдает норматив финансовой устойчивости деятельности, если размер его собственных средств составляет не менее чем десять процентов от планируемой стоимости строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, указанной в проектной декларации.

Предлагается признать утратившим силу Постановление Правительства РФ от 21.04.2006 N 233 "О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика".

8. Форма проектной декларации дополнена сведениями о бенефициарных владельцах застройщика - физических лицах

Приказ Минстроя России от 31.08.2018 N 552/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"

Согласно изменениям, в отношении физических лиц, которые косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, принадлежащих на голосующие акции (доли), составляющей уставной капитал застройщика (бенефициарные владельцы) в проектной декларации будут указываться:

- фамилия, имя, отчество лица;
- гражданство;
- доля в уставном капитале, контролируемая таким лицом;
- страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии);
- ИНН (при наличии);
- описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми указанное лицо является бенефициарным владельцем.

Также форма проектной декларации дополняется разделами, предназначенными для указания сведений о счетах эскроу и об уполномоченном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет.

9. Единая информационная система жилищного строительства доступна на сайте <https://наш.дом.рф/>

Постановление Правительства РФ от 25.09.2018 N 1133 "Об установлении адреса сайта единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"

В системе органами власти размещается информация о жилищном строительстве, ипотечном кредитовании, застройщиках, объектах недвижимости и земельных участках.