

**Обзор
изменений законодательства и нормотворческих инициатив
в строительной отрасли в апреле 2019 года**

1. Минстрой России информирует о рекомендуемой величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства во II квартале 2019 года, включая строительные и пусконаладочные работы

Письмо Минстроя России от 10.04.2019 N 12661-ДВ/09 <Об индексах изменения сметной стоимости строительства во II квартале 2019 года>

Указанные прогнозные индексы разработаны к сметно-нормативной базе 2001 года в соответствии с положениями Методических рекомендаций по разработке индексов изменения сметной стоимости строительства, утвержденных Приказом Минстроя России от 09.02.2017 N 84/пр, и с использованием данных ФАУ "Главгосэкспертиза России", органов исполнительной власти субъектов РФ за I квартал 2019 года с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

Индексы на проектные и изыскательские работы, на оборудование, на прочие работы и затраты будут сообщены дополнительно.

2. Обновлен классификатор строительных ресурсов

Приказ Минстроя России от 04.04.2019 N 209/пр "О внесении изменений в классификатор строительных ресурсов"

Изменения, в частности, внесены в:

- Книгу 01. "Материалы для строительных и дорожных работ";
- Книгу 02. "Щебень, гравий, песок, шлаки, смеси, глины, грунты";
- Книгу 04. "Бетоны, растворы, смеси строительные и асфальтобетонные";
- Книгу 05. "Изделия из бетона, цемента и гипса";
- Книгу 07. "Металлоконструкции строительные и их части из черных металлов";
- Книгу 08. "Изделия металлические, металлопрокат, канаты";
- Книгу 11. "Изделия и конструкции из дерева и пластмассовых профилей";
- Книгу 12. "Материалы и изделия кровельные рулонные, гидроизоляционные и теплоизоляционные, звукоизоляционные, черепица";
- Книгу 14. "Материалы лакокрасочные, антикоррозионные, защитные и аналогичные покрытия, клеи";
- Книгу 17. "Материалы и изделия огнеупорные";
- Книгу 18. "Материалы и изделия для систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения";

- Книгу 23. "Трубы и трубопроводы, фасонные и соединительные части, фитинги стальные";
- Книгу 24. "Трубы и трубопроводы, фасонные и соединительные части, фитинги из других материалов, кроме бетонных";
- Книгу 25. "Материалы для строительства железных дорог";
- Книгу 61. "Оборудование и устройства электронные связи, радиовещания, телевидения, охранно-пожарная сигнализация";
- Книгу 62. "Оборудование, устройства и аппаратура электрические";
- Книгу 63. "Оборудование, устройства и аппаратура для систем теплоснабжения";
- Книгу 64. "Оборудование, устройства и аппаратура для систем вентиляции и кондиционирования воздуха";
- Книгу 69. "Арматура трубопроводная и воздухопроводная с электроприводом";
- Книгу 77. "Оборудование для строительства железных дорог".

3. Минстроем России, Банком России и АО "ДОМ.РФ" подготовлены рекомендации по эффективному взаимодействию банков и застройщиков при переходе на проектное финансирование объектов долевого строительства с использованием счетов эскроу

<Письмо> Минстроя России N 13275-ВЯ/07, ЦБ РФ N 01-40/2711, АО "ДОМ.РФ" N 4373-АП от 15.04.2019 <Рекомендации в целях определения оптимальных процедур взаимодействия уполномоченных банков и застройщиков при переходе на проектное финансирование объектов долевого жилищного строительства с использованием счетов эскроу>

В частности, застройщикам рекомендуется обеспечить наличие подразделений или специалистов, обладающих компетенциями и опытом в области взаимодействия с банками по вопросам проектного финансирования.

В целях обеспечения информационной поддержки застройщиков банкам предлагается обеспечить доступность информации, необходимой для подготовки и представления застройщиками заявок на предоставление кредита, в том числе рассмотреть возможность размещения данной информации в отдельном разделе на сайте банка. Банкам также рекомендуется обеспечить наличие персонала (привлечение специалистов), обладающего компетенциями в сфере кредитования застройщиков, а также единые подходы к организации работы с застройщиками во всех подразделениях, в том числе региональных.

В приложении приведен примерный перечень основных групп документов для подготовки заявки в банк о предоставлении кредита.

4. Максимальный срок проведения аттестации физических лиц на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий увеличен с 70 до 90 дней

Приказ Минстроя России от 30.11.2018 N 777/пр "Об утверждении Административного регламента Министерства строительства и жилищно-

коммунального хозяйства Российской Федерации по предоставлению государственной услуги по аттестации, переаттестации физических лиц на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий"

Такое положение содержится в новом административном регламенте Минстроя России.

Уточнено, что в заявлении на предоставление госуслуги должны указываться в том числе дата рождения, паспортные данные, адрес места жительства, контактный телефон.

В перечень документов, прилагаемых к заявлению, включен документ о повышении квалификации (копия диплома, свидетельство, удостоверение) по профилю, соответствующему заявленному направлению деятельности (в случае направления документов на переаттестацию).

Заявление и документы представляются: в ходе личного обращения заявителя; посредством почтового отправления; в электронной форме с использованием портала госуслуг в формате PDF в виде электронных образов (заявление подписывается простой или усиленной квалифицированной электронной подписью).

Определено, что заявитель, который не явился в установленное время для проверки знаний, вправе пройти такую проверку в другую аттестационную сессию при наличии соответствующего обращения. Претендент, который повторно не явился в установленное время для проверки знаний, может повторно представить документы для прохождения аттестации в установленном порядке в любое время.

Эксперт вправе повторно представить документы для прохождения переаттестации не позднее чем за 3 месяца до даты окончания срока действия квалификационного аттестата.

Определено, что квалификационный аттестат вручается под расписку эксперту или его представителю по нотариально удостоверенной или приравненной к ней доверенности при предъявлении паспорта либо иного документа, удостоверяющего личность, в течение 20 (ранее - 15) рабочих дней с даты поступления заявления о выдаче квалификационного аттестата.

Признан утратившим силу Приказ Минстроя России от 24.05.2016 N 352/пр, которым был утвержден ранее действовавший регламент.

5. Утверждена форма уведомления о выявлении самовольной постройки

Приказ Минстроя России от 19.03.2019 N 169/пр "Об утверждении формы уведомления о выявлении самовольной постройки и перечня документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки"

В уведомлении указывается:

- наименование органа, направляющего уведомление;
- наименование органа местного самоуправления, в который направляется уведомление;

- дата проведения проверки;
- сведения о земельном участке, на котором выявлена самовольная постройка;
- сведения о выявленном нарушении.

К уведомлению прикладывается акт проверки, в результате проведения которой была выявлена самовольная постройка и выписка из ЕГРН.

6. Утверждены критерии завершения проектов жилищного строительства по старым правилам

Подписано постановление Правительства РФ, утверждающее критерии для проектов, которые будет возможно достроить по старой схеме привлечения денежных средств. Соответствующий документ размещен 22 апреля на сайте правительства.

Критерии включают в себя степень готовности проекта и количество заключенных договоров долевого участия, а также методику определения соответствия критериям. Утвержденная минимальная степень готовности проекта 30%, а количество заключённых ДДУ не менее 10%.

Отдельный показатель готовности установлен для проектов комплексного освоения территорий, он должен быть не менее 15%. Такой же показатель в 15% готовности применяется, если у застройщика в рамках градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) есть обязательства по строительству объектов социальной инфраструктуры перед муниципальной властью или властью субъекта, и 6% готовности для проектов, которые ранее были признаны проблемными, но в настоящее время достраиваются благонадежным застройщиком.

Документом предусмотрена возможность для регионов самостоятельно определять критерии застройщиков по соглашению с правительством, при этом такое соглашение может быть заключено при наличии закона или иного нормативного правового акта, устанавливающего обязательство субъекта Российской Федерации по финансовому обеспечению мероприятий по завершению строительства проектов.

«Критерии разрабатывались совместно с субъектами Российской Федерации и застройщиками страны. Документ очень сложный по своему наполнению - мы провели огромное количество совещаний и встреч, чтобы постараться учесть мнение и разработать коэффициенты, максимально удобные для всех. Считаю, что разработанные критерии оптимальны для игроков рынка жилой недвижимости и указанные проценты готовности могут гарантировать завершения строительства в срок», - отметил Владимир Якушев.

Еще один отдельный критерий был разработан для системообразующих застройщиков. Девелопер может быть включен в перечень системообразующих организаций России решением правительственной комиссии по экономическому развитию и интеграции при соответствии ряда условий, подготовленных Минстроем России.

Общая площадь строящихся многоквартирных домов согласно выданным разрешениям на строительство должна составлять не менее 4 млн кв. м., а возводиться жилье нужно в не менее чем четырех субъектах. Строительным

компаниям, подпадающим под эти критерии, будет предоставлено право достроить свои проекты по старым правилам, однако их готовность должна составлять не менее 6%.

Напомним, с 1 июля 2019 года российские застройщики будут обязаны перейти на проектное финансирование жилищного строительства и использование механизма счетов эскроу, за исключением тех проектов, которые будут соответствовать указанным критериям.