

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

1. Установлены критерии идентичности объектов капитального строительства для целей определения допустимости использования проектной документации повторного использования

Приказ Минстроя России от 16.10.2018 N 662/пр "Об утверждении критериев, на основании которых устанавливается аналогичность проектируемого объекта капитального строительства и объекта капитального строительства, применительно к которому подготовлена проектная документация, в отношении которой принято решение о признании проектной документации экономически эффективной проектной документацией повторного использования"

Указывается, что критериями, на основании которых устанавливается аналогичность проектируемого объекта капитального строительства, применительно к которому подготовлена проектная документация, в отношении которой принято решение о признании проектной документации экономически эффективной проектной документацией повторного использования, являются:

- аналогичное назначение объекта капитального строительства;
- сопоставимая мощность объекта;
- сопоставимая площадь (или) протяженность объекта;
- аналогичные природные условия территории, где будет строиться объект.

2. Утверждена форма уведомления о планируемом сносе объекта капитального строительства и уведомления о завершении сноса объекта капитального строительства

Приказ Минстроя России от 24.01.2019 N 34/пр "Об утверждении форм уведомления о планируемом сносе объекта капитального строительства и уведомления о завершении сноса объекта капитального строительства"

В уведомлениях указываются сведения о застройщике, техническом заказчике объекта капитального строительства и сведения о земельном участке, на котором расположен объект капитального строительства.

В уведомлении о планируемом сносе объекта капитального строительства, кроме того, указываются сведения об объекте капитального строительства, подлежащем сносу.

В соответствии с частью 9 статьи 55.31 Градостроительного кодекса РФ в целях сноса объекта капитального строительства застройщик или технический заказчик подает уведомление о планируемом сносе объекта капитального строительства на бумажном носителе посредством личного обращения в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения объекта

капитального строительства или в случае, если объект капитального строительства расположен на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет его в соответствующий орган местного самоуправления посредством почтового отправления или единого портала государственных и муниципальных услуг не позднее чем за семь рабочих дней до начала выполнения работ по сносу объекта капитального строительства.

Уведомление о начале работ по сносу не требуется, если работы по сносу объекта капитального строительства, не связанному со строительством или реконструкцией объекта капитального строительства на месте снесенного объекта, начаты до 4 августа 2018 г.

3. Застройщики будут представлять в Минстрой России дополнительную отчетность

Приказ Минстроя России от 12.10.2018 N 656/пр "Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в контролирующий орган отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства"

Обновлены форма отчетности об использовании застройщиками денежных средств дольщиков, порядок ее заполнения и предоставления в контролирующий орган.

В соответствии с Федеральным законом от 01.07.2018 N 175-ФЗ застройщики в составе отчетности дополнительно предоставляют сводную накопительную ведомость проекта строительства.

Отчетность включает следующие сведения, в том числе:

о застройщике;

о многоквартирном доме;

о нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика.

Отчетность составляется по утвержденной форме. К ней прилагается бухгалтерская (финансовая) отчетность (промежуточная по итогам I - III кварталов и годовая по итогам IV квартала). Отчетность предоставляется ежеквартально при условии, что в течение отчетного периода действовал хотя бы один договор участия в долевом строительстве или если у застройщика имелись неисполненные обязательства по такому договору.

Отчетность можно предоставить в виде бумажного документа при личном обращении, посредством почтового отправления с описью вложения и уведомлением о вручении, либо в виде электронного документа с помощью личного кабинета застройщика в ЕИСЖС.

Приказ вступает в силу со дня признания утратившим силу Постановления Правительства РФ от 27.10.2005 N 645 "О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства".

4. Предложены критерии, при условии соответствия которым застройщики после 1 июля 2019 года будут вправе привлекать средства дольщиков без использования счетов эскроу

Проект Постановления Правительства РФ "Об утверждении критериев, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, и методики определения соответствия многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости указанным критериям в целях реализации норм части 16 статьи 8 Федерального закона от 25 декабря 2018 г. N 478-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"

Предусматривается, что степень готовности проекта строительства, возведение которого может осуществляться с привлечением денежных средств участников долевого строительства без использования счетов эскроу, должна составлять по общему правилу не менее 30%. При этом устанавливаются специальные коэффициенты: так, для объектов строительства, возводимых в рамках соглашений и договоров с органами власти (в том числе инвестиционных) о создании объектов инфраструктуры, к вышеуказанному критерию применяется коэффициент 0,5. Для застройщиков, включенных в перечень системообразующих организаций РФ, применяется коэффициент 0,2, при условии что застройщик, реализующий проект, соответствует нормативам финансовой устойчивости согласно данным последней ежеквартальной отчетности на дату представления в контролирующей орган декларации о готовности проекта строительства.

Также предлагается установить, что для привлечения средств дольщиков без использования счетов эскроу требуется, чтобы количество заключенных договоров долевого участия в строительстве подтверждало реализацию участникам долевого строительства не менее 10% от общей площади жилых и нежилых помещений, в отношении которых могут быть заключены договоры участия в долевом строительстве, указанных в проектной документации проекта строительства.

Застройщики также смогут привлекать денежные средства дольщиков без использования счетов эскроу в случае привлечения средств на строительство домов по программе реновации.

Также без использования счетов эскроу смогут привлекать средства дольщиков застройщики, завершающие строительство объектов недвижимости обанкротившихся застройщиков, в случае если дольщики указанного объекта недвижимости включены в реестр обманутых дольщиков.

Проектом также устанавливается методика определения соответствия многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости указанным критериям и перечень документов, предоставляемых застройщиком для определения соответствия объекта недвижимости утвержденным критериям.

5. Вступили в силу правила градостроительного проектирования улиц и дорог населенных пунктов

Вступил в силу новый свод правил СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования». Документ предназначен для применения на различных стадиях планирования и проектирования улиц и дорог населенных пунктов.

В своде правил содержатся общие требования к проектированию улично-дорожной сети населенных пунктов, требования к формированию транспортно-планировочного каркаса, к проектированию улично-дорожной сети различного функционального значения – в зонах жилой застройки, в общественно-деловых, производственных и рекреационных зонах.

Кроме того, сводом правил устанавливаются нормы в части проектирования парковок, велокоммуникаций, тротуаров, пешеходных переходов и мостов, а также требования к экологической безопасности объектов улично-дорожной сети.

Требования документа также необходимо учитывать при проектировании наземного пассажирского транспорта общего пользования на улично-дорожной сети города.

Свод правил разработан коллективами проектно-изыскательского и научно-исследовательского института промышленного транспорта ЗАО «ПРОМТРАНСНИИПРОЕКТ», ГАУ Институт Генплана Москвы и федерального государственного бюджетного образовательного учреждения профессионального образования «Московский автомобильно-дорожный государственный технический университет» (ФГБОУ ВПО «МАДИ»).

Документ прошел экспертизу Технического комитета по стандартизации ТК 465 «Строительство».