

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

**1. Утверждена форма заявления о готовности проекта строительства
Приказ Минстроя России от 24.05.2019 N 300/пр "Об утверждении
формы заявления о готовности проекта строительства"**

В заявлении указываются:

- сведения о застройщике (наименование, ОГРН, ИНН и пр.);
- информация о решении межведомственной комиссии, подтверждающем право застройщика привлекать средства участников долевого строительства без использования счетов эскроу;
- сведения о проекте строительства;
- степень готовности проекта строительства;
- информация об этапах строительства;
- информация о подтверждении степени готовности объектов строительства;
- общая площадь всех помещений и машино-мест в проекте строительства, в отношении которых могут быть заключены договоры долевого участия в строительстве;
- информация, подтверждающая реализацию участникам долевого строительства не менее 10% общей площади помещений, в отношении которых могут быть заключены договоры долевого участия в строительстве.

Достижение определенной степени готовности проекта строительства является одним из условий, позволяющих привлекать денежные средства по договорам долевого участия в строительстве без использования счетов эскроу, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

**2. Минстрой России дополнительно информирует о рекомендуемой
величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости
строительства во II квартале 2019 года**

**<Письмо> Минстроя России от 04.06.2019 N 20003-ДВ/09 <Об индексах
изменения сметной стоимости строительства во II квартале 2019 года>**

Минстрой России в дополнение к письмам от 10.04.2019 N 12661-ДВ/09, от 17.05.2019 N 17798-ДВ/09 сообщает о рекомендуемой величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства во II квартале 2019 года, в том числе величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, пусконаладочных работ, прочих работ и затрат, а также оборудования.

Указанные прогнозные индексы разработаны с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

3. Минстроем России дополнительно актуализированы рекомендуемые величины прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства во II квартале 2019 года

<Письмо> Минстроя России от 05.06.2019 N 20289-ДВ/09 <Об индексах изменения сметной стоимости строительства во II квартале 2019 года>

Минстрой России в дополнение к письмам от 10.04.2019 N 12661-ДВ/09, от 17.05.2019 N 17798-ДВ/09, от 04.06.2019 N 20003-ДВ/09 сообщает о рекомендуемой величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства во II квартале 2019 года, в том числе величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ.

Указанные прогнозные индексы разработаны с использованием данных за I квартал 2019 года с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

4. Установлен формат предоставления заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям законодательства о долевом участии в строительстве

Приказ Росреестра от 16.04.2019 N П/0149 "Об установлении требований к формату предоставления заключения уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Речь идет о заключении, представляемом уполномоченным на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта РФ о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, направляемого на бумажных носителях или в электронной форме в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

В заключении должна содержаться, в частности, следующая информация:

- сведения о застройщике;
- сведения о разрешении на строительство;
- адрес объекта капитального строительства;
- адрес по ФИАС.

5. Разъяснен порядок расчета степени готовности конструктивных элементов проекта многоквартирного дома для целей определения возможности привлечения средств дольщиков без использования счетов эскроу

<Письмо> Минстроя России от 04.06.2019 N 20148-АА/07 <О расчете степени готовности конструктивных элементов проекта многоквартирного дома>

Сообщается, в частности, что Минэкономразвития России издан Приказ от 18.12.2015 N 953 "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений".

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 22.04.2019 N 480, расчет степени готовности конструктивных элементов осуществляется кадастровым инженером в установленном законодательством РФ порядке.

Расчет степени готовности конструктивных элементов в соответствии со статьей 24 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" изготавливается и подписывается кадастровым инженером.

6. Вступили в силу правила проектирования инженерной защиты территорий от эрозионных процессов

Вступил в силу новый свод правил СП 425.1325800.2018 «Инженерная защита территорий от эрозионных процессов. Правила проектирования». Нормы документа распространяются на проектирование систем, объектов, сооружений и мероприятий инженерной защиты территорий от эрозионных процессов.

В своде правил прописаны требования к инженерной классификации эрозионных и родственных процессов, классификации и методам расчета противоэрозионных мероприятий и сооружений. Требования документа также распространяются на особенности проведения инженерно-геологических изысканий.

Кроме того, нормы свода правил распространяются на определение участков размыва поверхностными водами, конструирование противоэрозионных мероприятий и сооружений и к расчетам параметров упорных конструкций и конструкций на основе георешеток.

Мероприятия и конструкции противоэрозионных сооружений должны обеспечивать защиту от возникновения и развития эрозии и родственных процессов и проектироваться на основе и с учетом природных условий, нагрузок и воздействий, особенностей эксплуатации, возможности использования местных строительных материалов и экологических требований.

Применение норм свода правил позволит обеспечить надежность, долговечность и экономичность в процессе строительства и эксплуатации сооружений.

Документ разработан коллективом АО «НИЦ «Строительство» – НИИОСП им. Н.М. Герсевича, ООО «НТЦ ГеоПроект». Свод правил прошел экспертизу технического комитета по стандартизации ТК 465 «Строительство».

7. Уточнен порядок наполнения государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности

[Постановление Правительства РФ от 19.06.2019 N 781 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации"](#)

Установлено, что материалы и результаты инженерных изысканий направляются в срок не более чем 1 месяц со дня их выполнения в уполномоченные на размещение в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности органы исполнительной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления муниципальных образований, применительно к территориям, на которых выполнены инженерные изыскания.

Орган, уполномоченный на принятие решения о подготовке документации по планировке территории и ее утверждение, в течение пяти рабочих дней со дня утверждения проекта планировки территории направляет подлежащие размещению в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности документы, материалы, в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления муниципальных образований, применительно к территориям, на которых утвержден проект планировки территории.

Утвержденный главой местной администрации поселения или городского округа проект планировки территории в течение десяти рабочих дней со дня утверждения размещается органом местного самоуправления в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

8. Разъяснен порядок представления на государственную экологическую экспертизу проектной документации объектов НВОС I категории

[<Письмо> Росприроднадзора от 31.05.2019 N СР-04-05-32/14600 "О необходимости прохождения государственной экологической экспертизы"](#)

В связи со вступлением в силу с 1 января 2019 года пп. 7.5 ст. 11 Федерального закона от 23.11.1995 N 174-ФЗ "Об экологической экспертизе", согласно которому государственной экологической экспертизе подлежит проектная документация объектов капитального строительства, относящихся к объектам I категории НВОС, за исключением проектной документации буровых скважин, создаваемых на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для регионального геологического изучения, геологического изучения, разведки и добычи нефти и природного газа, сообщается, в частности, следующее.

К объектам I категории НВОС могут быть отнесены объекты капитального строительства и (или) иные объекты, а также совокупность объектов, объединенные единым назначением и (или) неразрывно связанные физически

или технологически и расположенные в пределах одного или нескольких земельных участков.

Следовательно, если объект будет неразрывно связан технологически с предприятием (без него функционирование предприятия будет невозможно или существенно затруднено) и (или) будет иметь с ним единое назначение, то такой объект будет являться частью объекта I категории НВОС, и, соответственно, проектная документация, предусматривающая строительство такого объекта, будет подлежать государственной экологической экспертизе.

Кроме того, указывается, что если в проектную документацию объекта капитального строительства, являющегося составной частью объекта либо самостоятельным объектом I категории НВОС, внесены изменения, влекущие представление такой проектной документации на экспертизу с целью повторной оценки в объеме указанной экспертизы после 1 января 2019 года, такая проектная документация является объектом государственной экологической экспертизы федерального уровня, в том числе и в отношении объектов, введенных в эксплуатацию или получивших разрешение на строительство до 1 января 2019 года.

9. Минстрой России упростил процедуру проведения повторной экспертизы проектной документации

Упрощена процедура проведения повторной экспертизы проектной документации. Соответствующий Федеральный закон, разработанный Минстроем России, размещен на официальном интернет-портале правовой информации.

Законодательные изменения разработаны Минстроем по поручению Президента России по итогам заседания президиума Госсовета в Казани, прошедшего в феврале текущего года. Они призваны ликвидировать один из самых болезненных на сегодняшний день вопросов в области экспертизы и строительства, - необходимость повторной экспертизы при любых, в том числе незначительных, изменениях проектной документации.

Такая мера позволит сократить на 3-6 месяцев строительство объектов, в том числе возводимым по программам национальных проектов, с полным сохранением требований к обеспечению безопасности зданий и сооружений.

В частности, экспертиза проектной документации по решению застройщика может не проводиться если в проектную документацию, получившую ранее положительное заключение экспертизы, внесены изменения, не затрагивающие несущие строительные конструкции объекта (за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы). Или если эти изменения в проект не влекут за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования линейных объектов.

Не требуется проведение повторной экспертизы, если изменения, внесенные в проект, не приводят к нарушениям требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований, требований в области охраны окружающей среды, промышленной безопасности, государственной охраны объектов культурного наследия, к безопасному использованию атомной энергии, а также к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических

систем и объектов электроэнергетики, требований антитеррористической защищенности объекта.

Оценивать соответствие изменений, внесенных в проектную документацию и получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, всем необходимым требованиям и заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, будут органы исполнительной власти или организации, проводившие экспертизу проектной документации.

Порядок экспертного сопровождения и выдачи заключения экспертизы проектной документации, а также порядок подтверждения в ходе экспертного сопровождения соответствия внесенных в проектную документацию изменений всем необходимым требованиям, устанавливается Правительством Российской Федерации.

Разработанные меры, при которых экспертиза «встраивается» в процесс строительства, - новый подход Минстроя по ликвидации административных барьеров при проектировании и строительстве, с полным сохранением требований к безопасности объектов, проработанный по поручению министра Владимира Якушева.

10. Президент России подписал закон о защите прав дольщиков

Владимир Путин подписал Федеральный закон «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».

Федеральный закон принят Государственной Думой 19 июня 2019 года и одобрен Советом Федерации 26 июня 2019 года.

Федеральным законом предусматривается ряд изменений, направленных на предоставление участникам долевого строительства дополнительных гарантий защиты их прав.

В частности, Федеральным законом предусматриваются особенности:

- деятельности уполномоченного банка в сфере жилищного строительства;
- прекращения права залога в случае раздела земельного участка, на котором строится многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости с привлечением средств участников долевого строительства;
- использования счета эскроу для обеспечения обязательств застройщика перед участниками долевого строительства;
- взаимодействия субъектов информации с использованием единой информационной системы жилищного строительства;
- ценообразования и сметного нормирования при размещении объектов регионального значения города Москвы;
- участия в деле о банкротстве застройщика органов государственной власти города Москвы и публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»;

- урегулирования обязательств застройщика перед участниками долевого строительства в случае банкротства застройщика;
- проведения экспертизы проектной документации.
- Федеральным законом также устанавливаются:
 - ограничения использования средств унитарной некоммерческой организации публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»;
 - функции унитарной некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации в целях завершения строительства объектов недвижимости, для которого привлекались денежные средства участников долевого строительства;
 - порядок создания и функционирования государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Российской Федерации;
 - порядок осуществления уполномоченным банком в сфере жилищного строительства банковского сопровождения сделок, совершаемых за счёт денежных средств, предоставленных из компенсационного фонда публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», или имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований;
 - порядок и условия выдачи публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» поручительства по заключённому застройщиком с уполномоченным банком кредитному договору, предусматривающему предоставление целевого кредита на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости с привлечением средств участников долевого строительства.

Кроме того, органы государственной власти Российской Федерации наделяются полномочиями по установлению правил формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства, а также состава сведений, документов и материалов, подлежащих включению в информационную модель.

Федеральным законом в законодательство Российской Федерации вносятся иные изменения, направленные на совершенствование механизмов защиты прав участников долевого строительства.