

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

**1. Актуализированы перечни исчерпывающих процедур в сфере жилищного строительства**

**Постановление Правительства РФ от 27.12.2017 N 1670 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации"**

Приведены в соответствие с действующим законодательством отдельные процедуры в сфере жилищного строительства, содержащиеся в исчерпывающем перечне процедур в сфере жилищного строительства, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 30.04.2014 N 403.

Кроме того, органам государственной власти субъектов РФ не позднее 1 января 2020 года (ранее - до 1 января 2018 года) предписано утвердить норматив потребления холодной воды для предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению в жилом помещении и норматив расхода тепловой энергии на подогрев холодной воды для предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

**2. Подписан закон, направленный на уточнение механизма учета мнения граждан по вопросам градостроительной деятельности**

**Федеральный закон от 29.12.2017 N 455-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"**

Согласно Федеральному закону, по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и с учетом положения Градостроительного кодекса РФ проводятся публичные слушания или общественные обсуждения.

Устанавливается, что участниками общественных обсуждений или публичных слушаний являются граждане, постоянно проживающие на данной территории, правообладатели находящихся в границах территории земельных участков, расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

Федеральным законом, кроме того, устанавливается:

порядок проведения общественных обсуждений и публичных слушаний;

требования к официальному сайту (информационной системе) в сети "Интернет", на котором (в которой) размещается проект, по которому проводятся публичные слушания или общественное обсуждение;

обязанности организатора общественного обсуждения или публичных слушаний;

требования к участникам публичных слушаний или общественного обсуждения;

порядок оформления и учета результатов проведения публичных слушаний или общественного обсуждения;

требования к содержанию правового акта муниципального образования, регулирующего вопросы проведения публичных слушаний и общественных обсуждений (в городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе соответствующие положения включаются в нормативные правовые акты указанных субъектов РФ).

Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования. При этом нормативные правовые акты представительных органов муниципальных образований (нормативные правовые акты субъектов РФ в г. Москве, г. Санкт-Петербурге и г. Севастополе), необходимые для проведения общественных обсуждений и публичных слушаний в соответствии с настоящим Федеральным законом, должны быть приняты и опубликованы не позднее 1 июля 2018 года.

### **3. Минстрой России дополнительно информирует о рекомендуемой величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2017 года**

**<Письмо> Минстроя России от 26.12.2017 N 49127-ХМ/09 <О дополнении письма Минстроя России от 05.12.2017 N 45082-ХМ/09 об индексах изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2017 года>**

В дополнение к письму Минстроя России от 05.12.2017 N 45082-ХМ/09 сообщается о рекомендуемой величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2017 года, в том числе величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ.

Указанные прогнозные индексы разработаны с использованием данных по ценообразованию в строительстве за III квартал 2017 года с учетом прогнозного показателя инфляции.

### **4. Минстроем России предложен порядок размещения застройщиками, участвующими в долевом строительстве жилья, сведений о своей деятельности в государственной информационной системе жилищного строительства**

**Проект Приказа Минстроя России "Об утверждении порядка, состава, способов, сроков и периодичности размещения застройщиками информации в единой информационной системе жилищного строительства"**

Согласно проекту, размещению в системе подлежит, в частности, следующая информация:

1) о многоквартирных домах, строительство которых осуществляется застройщиком с привлечением средств участников долевого строительства:

- разрешение на строительство;
- заключение экспертизы проектной документации;
- документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;
- проектная декларация;
- заключение уполномоченного регионального органа власти о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям;
- сведения об уплате застройщиком обязательных отчислений в компенсационный фонд;
- сведения об условиях привлечения денежных средств участников долевого строительства по договору участия;
- проекты договоров участия в долевом строительстве, используемых застройщиком для привлечения денежных средств участников;
- договоры поручительства, заключенные застройщиком;
- фотографии строящихся многоквартирных домов, отражающие текущее состояние их строительства.

2) о разрешениях на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов, в строительстве которых застройщик принимал участие в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации.

Указанная информация размещается в системе через личный кабинет застройщика (с помощью учетной записи в ЕСИА) в форме электронных образов документов - копий бумажных документов, созданных посредством их сканирования в файл формата PDF, или в форме электронных документов, подписанных электронной подписью, в срок не позднее 5 рабочих дней со дня получения заключения контролирующего органа. Если такое заключение получено до 1 января 2018 года либо договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства был зарегистрирован до 1 января 2017 года, информация подлежит размещению в системе не позднее 1 марта 2018 года.

Кроме того, застройщик размещает в системе следующую информацию о своей деятельности:

- промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность;
- годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность;
- аудиторское заключение.

#### **5. Правительством РФ предлагается введение саморегулирования в области проведения негосударственной экспертизы проектной документации или результатов инженерных изысканий**

**Проект Федерального закона N 374843-7 "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части саморегулирования деятельности юридических лиц, осуществляющих**

## **негосударственную экспертизу проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий"**

Законопроектом предусматривается, в частности:

закрепление в Градостроительном кодексе РФ определения понятия "саморегулируемая организация в области негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий";

повышение требований, предъявляемых к аттестации физических лиц на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и/или экспертизы результатов инженерных изысканий в части увеличения минимального стажа работы в сфере подготовки или экспертизы проектной документации и/или результатов инженерных изысканий с 5 до 7 лет;

установление ответственности экспертов в виде аннулирования квалификационного аттестата на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и/или экспертизы результатов инженерных изысканий (без права переаттестации в течение 3-х лет) за выдачу положительного заключения при несоответствии проектной документации и/или результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов, а также иные нарушения законодательства;

расширение перечня сведений, которые должны содержаться в реестре лиц, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и/или экспертизы результатов инженерных изысканий.

Также предполагается распространение на экспертные организации и на работников таких организаций, осуществляющих деятельность в сфере негосударственной экспертизы проектной документации и/или негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий, отдельных требований Градостроительного кодекса РФ к саморегулированию в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, в том числе в части:

правил саморегулирования и положений о размере членских взносов, аналогичных положениям о членских взносах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования;

установления минимальных требований, необходимых для вступления в саморегулируемую организацию в области проведения негосударственной экспертизы проектной документации и негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий;

наделения саморегулируемых организаций в области проведения негосударственной экспертизы проектной документации и/или негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий правом разработки стандартов, устанавливающих в соответствии с законодательством РФ требования к проведению негосударственной экспертизы проектной документации и/или негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий и определения стандартов ее деятельности;

включения экспертных организаций, имеющих право на проведение негосударственной экспертизы проектной документации и/или негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий, в реестр членов саморегулируемой организации в области проведения негосударственной экспертизы проектной документации и/или негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий.

Предполагаемый срок вступления в силу законопроекта в части, касающейся создания саморегулируемых организаций в области проведения негосударственной экспертизы проектной документации и/или негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий, требований к таким саморегулируемым организациям и их членам - по истечении 180 дней со дня официального опубликования Федерального закона.

#### **6. Скорректирована форма проектной декларации на объект капитального строительства**

**Приказ Минстроя России от 21.12.2017 N 1694/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"**

В частности:

вводятся графы 9.3 "О сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений" и 19.3 "Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд";

в графу 9.1.2 декларации подлежит включению обоснование строительства нескольких объектов капитального строительства в пределах одного разрешения на строительство;

из раздела 15 исключается необходимость указания площади комнат и площади помещений вспомогательного использования.

Кроме того, в ряд разделов внесены изменения юридико-технического характера.

#### **7. Уточнен порядок проведения публичного технологического и ценового аудита крупных инвестиционных проектов с государственным участием**

**Постановление Правительства РФ от 26.01.2018 N 71 "О внесении изменений в Положение о проведении публичного технологического и ценового аудита крупных инвестиционных проектов с государственным участием"**

В частности:

предусмотрено, что заявителем на 1-м этапе проведения публичного технологического и ценового аудита является застройщик;

установлено, что публичный технологический и ценовой аудит проводится по инвестиционным проектам в отношении объектов капитального строительства, включенных в федеральные целевые программы, и объектов капитального строительства, не включенных в федеральные целевые программы;

скорректирован порядок проведения 1-го этапа публичного технологического и ценового аудита инвестиционных проектов.

Кроме того, Инвестиционный фонд РФ исключен из источников финансирования крупных инвестпроектов с госучастием, в отношении которых проводится обязательный публичный технологический и ценовой аудит. Это связано с упразднением Инвестиционного фонда РФ Федеральным законом от 18.07.2017 N 178-ФЗ.

## **8. Скорректирована формула расчета норматива целевого использования средств застройщиком**

**Постановление Правительства РФ от 26.01.2018 N 70 "О некоторых вопросах, связанных с определением нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика"**

Указывается, что данный норматив определяется путем деления суммы активов застройщика, не связанных со строительством, на сумму чистых активов застройщика и общую сумму его обязательств, уменьшенную на величину обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

Норматив используется при оценке финансовой устойчивости деятельности застройщика.

Порядок расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика поручено утвердить Минстрою России по согласованию с Минфином России.

## **9. Государственные эксперты теперь должны соблюдать кодекс профессиональной этики**

18.01.2017 был принят Модельный кодекс профессиональной этики экспертов в сфере государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. Об этом сообщается на официальном сайте подведомственного Минстрою России ФАУ "Главгосэкспертиза России".

Ожидается, что соблюдение кодекса будет непосредственно влиять на профессиональную деятельность экспертов. Так, оно станет одним из критериев оценки качества такой деятельности и будет учтено при формировании кадрового резерва для выдвижения на вышестоящие должности. Кроме того, эксперты, которые руководствуются положениями кодекса, смогут рассчитывать на поощрения. Тем же, кто нарушает его положения, напротив, грозят дисциплинарные взыскания.

Как уточняется в документе, кодекс представляет собой свод общих этических принципов и основных правил поведения, основанных на нравственных критериях и профессиональных традициях. Например, к этическим принципам отнесены такие, как объективность и беспристрастность, профессиональная компетентность, добросовестность, честность и ответственность, исключающие злоупотребление служебным положением, проявление необоснованного бюрократизма, волокиты и халатности. Также в своей деятельности, в соответствии с кодексом, эксперту нужно соблюдать закон и заниматься саморазвитием.

В числе прочего в документе указано, что при проведении государственной экспертизы эксперт не вправе вмешиваться в проектные решения, настаивать на их изменении, допускать устные оценочные суждения по представленным

проектам. Он также обязан соблюдать конфиденциальность информации, ставшей ему известной в ходе проведения экспертизы и отказаться от проведения экспертной оценки в случае возникновения конфликта интересов. Экспертам, в соответствии с кодексом, запрещено принимать от физических и юридических лиц подарки, услуги, оплату развлечений, отдыха и т. п. в связи с исполнением должностных обязанностей.