



Дополнительные меры поддержки строительной отрасли в 2022 году

Новое в регулировании

В конце марта и начале апреля 2022 г. был принят ряд постановлений Правительства РФ, которыми вводятся следующие особенности градостроительной деятельности:

1. На 1 год продлеваются сроки действия некоторых РНС, ГПЗУ, а также вводятся иные особенности градостроительной деятельности до 2023 г.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 № 575*:

- а. На один год продлевается:
 - срок действия разрешений на строительство объектов капитального строительства, истекающих в период с 13.04.2022 до 01.08.2022;
 - срок использования указанной в градостроительном плане земельного участка (ГПЗУ) информации для целей подготовки проектной документации, выдачи разрешения на строительство объекта капитального строительства и внесения в него изменений в случае, если указанный срок истекает в период с 13.04.2022 до 01.01.2023;
- б. В случае если в период с 13.04.2022 до 01.01.2023 истекает полтора года с даты выдачи ГПЗУ или с даты утверждения проектов планировки территорий (далее – ППТ) при проведении экспертизы проектной документации осуществляется оценка ее соответствия необходимым требованиям, действовавшим на дату выдачи ГПЗУ/ утверждения ППТ;
- в. Установлены особенности разработки и утверждения ППТ в период с 13.04.2022 до 01.01.2023, в частности:
 - для подготовки ППТ и внесения изменений в него не требуется принятие уполномоченным органом решения о подготовке ППТ;
 - сокращен срок проверки проекта ППТ на соответствие необходимым требованиям с 30 до 15 рабочих дней;

* Постановление Правительства РФ от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию».

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста, свяжитесь:

Дмитрий Некрестьянов
Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям
моб. тел.: +7(812) 944-82-70
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru

Людмила Степанова
Юрист практики по недвижимости и инвестициям
моб. тел.: +7(981) 742-55-09
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ lyudmila.stepanova@kachkin.ru

- сокращен срок утверждения ППТ, осуществляемого уполномоченными органами, с 20 рабочих дней до 15 рабочих дней;
- подготовка и утверждение ППТ линейного объекта, в случае, если размещение такого линейного объекта не предусмотрено документами территориального планирования, допускаются в отношении линейных объектов федерального и регионального значения;
- для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию не требуются следующие документы: ГПЗУ, акт приемки объекта капитального строительства, акт, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, договор обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта*.

2. Установлены особенности применения неустоек и иных финансовых санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по ДДУ

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 26.03.2022 № 479**:

а. Установлены следующие особенности в части неустоек и иных финансовых санкций по ДДУ:

- период, исчисляемый с 29.03.2022 до 31.12.2022 включительно, не включается в период начисления неустойки на основании п. 6 ст. 5 и п. 2 ст. 6 закона № 214-ФЗ*** (за нарушение участником долевого строительства установленного договором срока внесения платежа по ДДУ, за нарушение застройщиком предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства);
- при определении размера убытков за нарушение обязательств по договору по правилам ст. 10 закона № 214-ФЗ не учитываются убытки, причиненные в период с 29.03.2022 до 31.12.2022 включительно;
- неустойки и иные финансовые санкции, подлежащие уплате гражданину - участнику долевого строительства по правилам законодательства о защите прав потребителей, не начисляются за период с 29.03.2022 до 31.12.2022 включительно;
- в отношении применения указанных ранее неустоек и иных финансовых санкций, требования о которых уже были предъявлены к исполнению до 29.03.2022, предоставляется отсрочка до 31.12.2022 включительно. Указанные требования, содержащиеся в исполнительном документе, в период отсрочки не исполняются банками или иными кредитными организациями.

* На наш взгляд, данная норма предполагает запрос соответствующих документов в порядке межведомственного взаимодействия, а не отказ от их проверки в целом.

** Постановление Правительства РФ от 26.03.2022 № 479 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения в единый реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве».

*** Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

б. Введены иные послабления для застройщиков в части мер контрольных органов в 2022 г.:

- контролирующий орган в период с 29.03.2022 до 31.12.2022 включительно не направляет уведомление о нарушении застройщиком более чем на 6 месяцев сроков завершения строительства объекта недвижимости, исполнения обязанностей по передаче участнику долевого строительства объекта в орган регистрации, если такое нарушение возникло в указанный период;
- контролирующий орган в период с 29.03.2022 до 31.12.2022 включительно не вправе обращаться в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, по основанию, предусмотренному пп. 3 п. 15 ст. 23 закона № 214-ФЗ (неисполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, денежных обязательств перед участником долевого строительства в течение трех месяцев);
- многоквартирные дома и (или) иные объекты недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства, если такое нарушение возникло после 29.03.2022, подлежат включению в единый реестр проблемных объектов после 01.01.2023, если по состоянию на указанную дату сохраняются основания для включения в указанный реестр.

Обращаем внимание, что одновременно постановлением Правительства РФ № 497 от 28.03.2022 на период с 01.04.2022 по 01.10.2022 введен мораторий на банкротство, который в соответствии со ст. 9.1 Закона РФ «О несостоятельности (банкротстве)» предусматривает помимо прочего приостановку исполнительных производств на этот период.

3. Утверждены Правила выдачи РНС и РНВ объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, на двух и более земельных участках, а также ГПЗУ соответствующих участков

Федеральным законом от 14.03.2022 № 58-ФЗ* было установлено, что в 2022 г. Правительством РФ устанавливаются случаи и порядок выдачи РНС объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, на двух и более земельных участках, РНВ в эксплуатацию таких объектов, а также выдачи необходимых для этих целей ГПЗУ.

В развитие данной нормы принято Постановление Правительства РФ от 06.04.2022 № 603**, которым:

а. Установлены условия, при соблюдении которых может осуществляться выдача РНС объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, на двух и более земельных участках, ГПЗУ таких участков, а именно:

- земельные участки должны быть смежными;
- земельные участки должны принадлежать одному лицу на праве собственности, и (или) на праве постоянного (бессрочного) пользования, и (или) на праве пожизненного наследуемого владения, и (или) на праве безвозмездного пользования;

* Федеральный закон от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

** Постановление Правительства РФ от 06.04.2022 № 603 «О случаях и порядке выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, на двух и более земельных участках, разрешений на ввод в эксплуатацию таких объектов, а также выдачи необходимых для этих целей градостроительных планов земельных участков».

- земельные участки должны иметь одинаковый вид разрешенного использования земельного участка, допускающий размещение объекта капитального строительства.
- б. Определены особенности выдачи ГПЗУ, РнС, РнВ в указанных случаях, в частности:
 - разрешение на строительство выдается уполномоченным органом, определенным по правилам п. п. 4 - 6 ст. 51 ГрК РФ;
 - в отношении смежных земельных участков оформляется *один градостроительный план земельного участка*. При этом в градостроительный план земельного участка включается информация о границах смежных земельных участков и о кадастровых номерах смежных земельных участков (при их наличии). Информация о минимальных отступах от границ смежных земельных участков в градостроительный план земельного участка не включается;
 - при рассмотрении заявления о выдаче РнС уполномоченный орган не учитывает установленные минимальные отступы от границ смежных земельных участков, а соответствие проектной документации требованиям максимального процента застройки в границах смежных земельных участков определяется исходя из суммарной площади всех смежных земельных участков, на которых планируются строительство.

Следует отметить, что остается неясным смысл данного регулирования, так как правоприменительная практика давно уже решила вопрос строительства на нескольких участках одновременно (получались ГПЗУ на каждый участок и было единое разрешение на строительство). Предложенный вариант с ГПЗУ на несколько участков одновременно серьезным образом разрушает сложившееся регулирование градостроительной деятельности и не может быть обоснован либо признан разумным.

4. Установлены особенности внесения изменений в проектную документацию, результаты инженерных изысканий, получившие положительное заключение государственной экспертизы, в 2022 г.

Постановлением Правительства РФ от 04.04.2022 № 579* закреплено, что **государственная** экспертиза проектной документации, результатов инженерных изысканий по решению застройщика может не проводиться в отношении изменений, внесенных в проектную документацию, получившую положительное заключение **государственной** экспертизы проектной документации, если такие изменения одновременно:

- соответствуют требованиям, указанным в п.п 2 - 4 п. 3.8 ст. 49 ГрК РФ;
- связаны с заменой строительных ресурсов на аналоги и не приводят к увеличению сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта более чем на 30 процентов и свыше 100 млн рублей.

При несоблюдении второго условия проводится повторная государственная экспертиза проектной документации в части проверки достоверности определения сметной стоимости строительства объектов капитального строительства.

Постановлением Правительства РФ от 04.04.2022 № 579 также установлены иные особенности проведения государственной экспертизы проектной документации при внесении в нее изменений в 2022 г.

* Постановление Правительства РФ от 04.04.2022 № 579 «Об установлении особенностей внесения изменений в проектную документацию и (или) результаты инженерных изысканий, получившие положительное заключение государственной экспертизы, в том числе в связи с заменой строительных ресурсов на аналоги, особенностей и случаев проведения государственной экспертизы проектной документации».

Настоящее Информационное сообщение не является юридическим заключением, учитывающим особенности вашей компании, а также охватывающим все возможные условия ведения предпринимательской деятельности, и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях. © Качкин и Партнеры