

Научно-консультативной комиссией НОСТРОЙ подготовлены справки по обзору изменений законодательства в строительной сфере в связи с принятием Федерального закона от 08.03.2022 № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Данными законами определяются механизмы поддержки экономического сектора, в том числе строительного блока. Так, законом № 46-ФЗ вносятся изменения в Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации». Устанавливается, что до 1 января 2023 года в целях оказания поддержки членам СРО допускается предоставление СРО займов своим членам за счет средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств таких саморегулируемых организаций. В сфере градостроительной деятельности устанавливается, что особенности осуществления градостроительной деятельности в 2022 году в целях стабилизации экономической ситуации в стране устанавливаются федеральными законами. Правительство РФ наделяется правом на установление особенностей подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию, размещения сведений в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования. В сфере жилищного строительства Правительство РФ наделяется правом на установление:

- 1) 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;
- 2) особенностей включения в реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на шесть 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;
- 3) особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
- 4) особенностей и основания перечисления застройщику денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, внесенных на счета.

В сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд внесены изменения в Федеральный закон от 5 апреля 2013 года №

44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». Правительство РФ наделяется правом установить случаи и порядок списания начисленных поставщику (подрядчику, исполнителю), но не списанных заказчиком сумм неустоек (штрафов, пеней) в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных контрактом. Устанавливается, что по соглашению сторон допускается изменение существенных условий контракта, заключенного до 1 января 2023 года, если при исполнении такого контракта возникли независимые от сторон контракта обстоятельства, влекущие невозможность его исполнения.

Закон № 58-ФЗ дополняет положения Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Так, по заявлению участника долевого строительства устанавливается возможность продления срока условного депонирования денежных средств по истечении шести месяцев, но не более чем на два года.

В сфере земельных правоотношений Правительство РФ получает право на определение случаев заключения договора мены земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности.

Правительство РФ получает право на установление особенностей предоставления земельных участков из государственной и муниципальной собственности, в том числе по определению дополнительных случаев предоставления без проведения торгов.

Правительство РФ, органы государственной власти субъектов, органы местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в публичной или неразграниченной собственности вправе принять решение о размере арендной платы за земельный участок в размере не менее 1 рубля.

До 1 марта 2023 года устанавливается право арендатора земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности вправе потребовать от арендодателя, заключения дополнительного соглашения к договору аренды такого земельного участка, предусматривающего увеличение срока действия такого договора при условии, что:

1) на дату обращения арендатора с указанным требованием срок действия договора аренды земельного участка не истек либо арендодателем не заявлено в суд требование о расторжении такого договора аренды;

2) на дату обращения арендатора с указанным требованием у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании указанного земельного участка.

При этом срок, на который увеличивается срок действия договора аренды земельного участка в соответствии с дополнительным соглашением не может превышать трех лет.

Устанавливается, что дополнительное соглашение заключается без проведения торгов в срок не более 5 рабочих дней.

В сфере осуществления градостроительной деятельности в 2022 году:

1) сокращается максимальная продолжительность сроков согласования проекта генерального плана поселения, городского округа до 1 месяца при обеспечении доступа к указанным проектам;

2) сокращается срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, ПЗЗ, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам по внесению изменений в указанные акты до 1 месяца;

3) устанавливается возможность одновременного внесения изменений в генеральный план поселения, городского округа и в правила землепользования и застройки (в этом случае публичные слушания проводятся по двум таким проектам одновременно);

4) ограничивается число случаев проведения публичных слушаний и общественных обсуждений при подготовке Генеральных планов.

Устанавливается ряд особенностей государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Так, упрощена процедура правовой экспертизы законности выдачи уполномоченным органом или организацией разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, актов приемочной комиссии, а также законности направления уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома, объектов капитального строительства, расположенных в границах зон затопления, подтопления требованиям законодательства.

Устанавливается, что в срок до 1 января 2025 года в отношении объектов недвижимости, созданных до дня вступления в силу Постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 года № 3020-1 государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании выписки из реестра государственного или муниципального имущества.

С текстом справки можно ознакомиться по [ссылке](#).