



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ

**Президент Ассоциации
«Национальное объединение строителей»**


_____ **А.Н. Глушков**
(подпись)

«19» сентября 2022 г.

Утверждено
Экспертным советом Ассоциации
«Национальное объединение строителей» по вопросам
совершенствования законодательства в строительной
сфере (протокол от «5» сентября 2022 г. № 101)

Заключение по результатам рассмотрения проекта федерального закона № 909970-7 «О внесении изменений отдельные законодательные акты Российской Федерации» («О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации»)

Экспертный совет Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный совет) рассмотрел проект федерального закона № 909970-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» («О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации») (далее – законопроект).

Правовая экспертиза проводилась в период с 18.07.2022 по 05.09.2022 на основании Положения об Экспертном совете рабочей группой, сформированной в следующем составе:

- 1) Москвитин М.В. – руководитель рабочей группы;
- 2) Абдулов Р.Э.;
- 3) Абдульманов А.Р.;
- 4) Бунина О.И.;
- 5) Дубинина Н.А.;
- 6) Желанова Н.С.;
- 7) Кузенский А.В.;
- 8) Макаров П.В.;
- 9) Максимов А.В.;
- 10) Малахов П.В.;
- 11) Худзинская И.А.;
- 12) Шевляков В.В.;
- 13) Шериева А.М.

При проведении правовой экспертизы проанализированы текст законопроекта и пояснительная записка к нему, нормы Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», 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», Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Федеральный закон от 30.12.2021 № 447-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Федерации», приказ Министра России от 06.11.2020 № 672/пр, письмо Министра России от 22.08.2019 г. № 30618-ТБ/02.

Законопроект внесен в Государственную Думу 27.02.2020 и принят в первом чтении 16.12.2020. С учетом таблицы поправок законопроект направлен на рассмотрение Государственной Думой в сентябре 2022 года.

По результатам правовой экспертизы законопроекта Экспертным советом сделаны следующие выводы.

1. В отношении пункта 1 статьи 1 законопроекта, в соответствии с которым сведения о физическом лице включаются в национальные реестры специалистов (далее – НРС) не только при наличии высшего образования по специальности или направлению подготовки в области строительства, но и при наличии любого высшего образования при прохождении в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 года № 238-ФЗ «О независимой оценке квалификации» независимой оценки квалификации физического лица, Экспертный совет отмечает следующее.

Действующая редакция статьи 55⁵⁻¹ ГрК РФ в числе обязательных минимальных требований к физическому лицу для включения в НРС устанавливает наличие высшего образования по профессии, специальности или направлению подготовки в области строительства. Исчерпывающий перечень направлений подготовки в области строительства утвержден приказом Министра России от 06.11.2020 № 672/пр «Об утверждении перечня направлений подготовки, специальностей в области строительства, получение высшего образования по которым необходимо для специалистов по организации инженерных изысканий, специалистов по организации архитектурно-строительного проектирования, специалистов по организации строительства» (далее – перечень). При этом в письме Министра России от 22.08.2019 г. № 30618-ТБ/02 указано, что специальность (направление подготовки) должна быть включена в перечень, т.е. для включения сведений о заявителе в НРС специальность (направление подготовки) должно быть прямо поименовано в перечне. При таком регулировании сложилась практика, когда заявитель, имея

необходимые знания и навыки в области строительства, не может быть включен в НРС из-за отсутствия в перечне названия специальности, указанной в документе о высшем образовании (Решение Пресненского районного суда города Москвы от 29.03.2022 по делу № 2-2455/2022, Решение Пресненского районного суда города Москвы от 18.05.2021 по делу № 2-3111/2021).

Необходимо также отметить, что пункт 3 части 10 статьи 55⁵⁻¹ ГрК РФ устанавливает, что для включения в НРС заявитель должен иметь трудовой стаж по профессии, специальности или направлению подготовки в области строительства. В случае принятия законопроекта необходимо урегулировать вопрос подтверждения стажа по строительной профессии заявителями, имеющими высшее образование по иным направлениям. Так, в настоящее время согласно письму Минстроя России от 22.08.2019 г. № 30618-ТБ/02 в стаж работы на инженерных должностях включаются периоды трудовой деятельности физического лица соответственно в организациях, выполняющих инженерные изыскания, осуществляющих подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, подтвержденные сведениями трудовой книжки после получения документа о высшем образовании по специальности (направлению подготовки), необходимой для занятия инженерной должности в соответствии с профессиональными стандартами, квалификационными справочниками должностей руководителей, специалистов и других служащих.

Также потребуются внесение соответствующих изменений в реестр сведений о проведении независимой оценки квалификации (далее – реестр). В соответствии с постановлением Правительства РФ от 16.11.2016 № 1204 «Об утверждении Правил проведения центром оценки квалификаций независимой оценки квалификации в форме профессионального экзамена» для прохождения профессионального экзамена соискатель направляет в центр оценки квалификации документ, удостоверяющий личность, заявление проведения профессионального экзамена, а также иные документы необходимые для прохождения соискателем профессионального экзамена

по соответствующей квалификации, информация о которой содержится в реестре. Согласно информации в реестре, для прохождения профессионального экзамена по квалификации «Специалист по организации производства отдельных этапов строительных работ» (6 уровень квалификации) и «Главный инженер проекта (специалист по организации строительства)» (7 уровень квалификации) требуется представить документ, подтверждающий высшее образование по направлению подготовки в области строительства.

2. В соответствии с пунктом 3 статьи 1 законопроекта сокращается срок, предусмотренный для уведомления органом надзора за саморегулируемыми организациями кредитных организаций, в которых открыт специальный счет в целях формирования компенсационного фонда, об исключении сведений о саморегулируемой организации из реестра саморегулируемых организаций. Указанное предложение, как указывает автор законопроекта, направлено на исключение злоупотреблений, связанных с выводом денежных средств на основании распоряжения саморегулируемой организации, исключенной в соответствии с установленным порядком из реестра, при отсутствии информации о таком исключении у кредитной организации.

Экспертный совет считает необходимым отметить, что возможность сокращения сроков подачи органом надзора за саморегулируемыми организациями уведомлений об исключении сведений о саморегулируемой организации из государственного реестра саморегулируемых организаций, в том числе, в кредитные организации, существует в условиях действующей редакции ГрК РФ. Так, частью 4¹ статьи 55¹⁸ установлено, что указанные уведомления могут быть поданы в форме электронного документа, что даёт возможность их направления в день исключения сведений из государственного реестра. Представляется, что данная задача может быть решена в порядке межведомственного сотрудничества между органом надзора за саморегулируемыми организациями и национальными объединениями саморегулируемых организаций, без внесения изменений в ГрК РФ.

3. Пунктом 1 статьи 2 законопроекта предлагается предоставить национальным объединениям возможность использовать на цели по снижению негативных последствий введения в отношении РФ ограничительных мер экономического характера со стороны недружественных иностранных государств средства компенсационных фондов, зачисленных на специальные банковские счета Национальных объединений и не использованные на цели, указанные в частях 14 и 16 статьи 55¹⁶ ГрК, в течение двух и более лет с даты их зачисления.

Экспертный совет отмечает, что средства компенсационных фондов, зачисленные на банковские счета Национальных объединений, помимо целей, указанных в частях 14 и 16 статьи 55¹⁶ ГрК, могут расходоваться также на основании статьи 9 Федерального закона от 30.12.2021 № 447-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

4. Статья 6 законопроекта вносит изменения в Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а именно предоставляет возможность публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (далее – Фонд) при выявлении установленных Правительством оснований изменять решение о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства на решение о финансировании мер по выплате возмещения гражданам – участникам строительства. Такая выплата должна осуществляться до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика, но не ранее трех лет с даты принятия Фондом решения о финансировании соответствующих мероприятий.

Экспертный совет считает, что предлагаемая мера может улучшить положение участников строительства, которые в установленных случаях получают компенсацию в отношении объектов, завершение строительства которых значительно затягивается или вообще становится экономически

невозможным. Однако выплату гражданин сможет получить не ранее 3 лет с момента принятия Фондом решения, и компенсация затрат, понесенных им в начале строительства, не будет соответствовать стоимости аналогичного жилья на момент получения выплаты в связи со стремительным ростом цен на недвижимость и инфляцией. В связи с этим Экспертный совет рекомендует уменьшить срок осуществления выплаты возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче помещений, включенных в реестр требований участников строительства.

Пункт 7 статьи 6 законопроекта предполагает ограничение выплаты возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче машино-мест и нежилых помещений, позволяя получить возмещение в отношении одного машино-места и (или) одного нежилого помещения в объекте незавершенного строительства. Согласно указанному пункту в случае, когда член кооператива оплатил взносы для приобретения двух и более машино-мест и (или) нежилых помещений в личных целях, не преследуя целей извлечения прибыли, он получит возмещение только за одно помещение.

По мнению Экспертного совета, введение указанной нормы ограничивает права таких лиц в сравнении с теми членами кооператива, которые приобретали одно помещение и имеют право на полное возмещение в размере понесенных расходов. Таким образом, вводимая законопроектом норма нарушает принцип равенства субъектов гражданских правоотношений перед законом. Вместе с тем, такое регулирование уже содержится в части 2¹ статьи 13 Федерального закона от 29.07.2017 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которая аналогичным образом ограничивает выплату для граждан – участников долевого строительства.

5. В таблице поправок к законопроекту, рекомендованных к отклонению (приложение 2 к законопроекту) содержатся поправки к статье 55¹⁶ ГрК РФ. В связи с тем, что в действующей редакции Градостроительного кодекса Российской Федерации понятие минимального размера компенсационного

фонда отсутствует, Экспертный совет в качестве рекомендации предлагает рассмотреть следующую редакцию положений статьи 55¹⁶ ГрК РФ, уточняющую понятие минимального размера компенсационного фонда возмещения вреда и компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств саморегулируемых организаций и порядок их расчетов:

Часть 6 статьи 55¹⁶ изложить в следующей редакции:

«6. При снижении размера компенсационного фонда возмещения вреда или размера компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств ниже минимального размера соответствующего компенсационного фонда, рассчитанного на дату такого снижения, саморегулируемая организация обязана уведомить своих членов о причинах снижения размера соответствующего компенсационного фонда и о необходимости его восстановления.

Минимальный размер соответствующего компенсационного фонда рассчитывается как сумма определенных для каждого уровня ответственности по обязательствам членов саморегулируемой организации произведений фактического количества членов саморегулируемой организации на такую дату с одинаковым уровнем ответственности по обязательствам и размера взносов в соответствующий компенсационный фонд, установленного саморегулируемой организацией в соответствии с пунктом 5 статьи 55¹⁰ настоящего Кодекса для данного уровня ответственности по обязательствам. Лица, указанные в частях 7-9 настоящей статьи, в срок не более чем три месяца в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации, должны внести взносы в соответствующий компенсационный фонд в целях восстановления его минимального размера.

При расчете минимального размера компенсационного фонда возмещения вреда и (или) обеспечения договорных обязательств саморегулируемой организацией не учитываются взносы в компенсационный фонд возмещения вреда и обеспечения договорных обязательств, внесенные лицами, прекратившими членство, в том числе исключенными из членов, такой саморегулируемой организации, а также проценты и (или) иные доходы,

полученные от размещения, инвестирования и (или) иного использования средств соответствующего компенсационного фонда в соответствии с настоящим Кодексом и иными федеральными законами.

Под фактическим количеством членов саморегулируемой организации понимаются члены саморегулируемой организации, в отношении которых решение саморегулируемой организации о приеме вступило в силу и в реестре членов саморегулируемой организации отсутствуют сведения о прекращении их членства, в том числе их исключении из членов, такой саморегулируемой организации.».

Дополнить статью 55¹⁶ частью 6¹ следующего содержания:

«6¹. Размер компенсационного фонда возмещения вреда и размер компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств саморегулируемой организации рассчитывается как сумма минимального размера соответствующего компенсационного фонда, доходов, полученных от размещения, инвестирования и (или) иного использования средств соответствующего компенсационного фонда в соответствии с настоящим Кодексом и иными федеральными законами, внесенных ранее взносов в соответствующий компенсационный фонд саморегулируемой организации, а также взносов, перечисленных другими саморегулируемыми организациями и соответствующим национальным объединением саморегулируемых организаций в случаях, установленных настоящим Кодексом и иными федеральными законами. Размер соответствующего компенсационного фонда саморегулируемой организации уменьшается в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными федеральными законами.»

Часть 9 статьи 55¹⁶ изложить в следующей редакции:

«9. В случае, если снижение размера компенсационного фонда возмещения вреда и (или) компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств не связано с осуществлением выплат в соответствии со статьями 60 и (или) 60¹ настоящего Кодекса, днем уменьшения размера соответствующего компенсационного фонда является день утверждения финансовой отчетности, в

которой зафиксировано снижение размера соответствующего компенсационного фонда, за исключением случая снижения размера соответствующего компенсационного фонда ниже минимального размера, установленного частью 6 настоящей статьи.»

На основании изложенного, Экспертный совет поддерживает принятие проекта федерального закона № 909970-7 «О внесении изменений отдельные законодательные акты Российской Федерации» («О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации») с учетом вышеизложенных замечаний и предложений.

Председатель Экспертного совета



А.И. Белоусов

Руководитель рабочей группы



М.В. Москвитин