

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

3 июля 2016г. Федеральным законом №361-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Федеральный закон от 30.12.2004г. №214-ФЗ):

- определены требования к застройщикам, имеющим право привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости (ст.3 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ):
 - уставный (складочный) капитал, уставный фонд юридического лица – застройщик должен быть полностью оплачен и должен составлять не менее чем минимальный размер, указанный в части 2.1 ст.3 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ (вступает в силу с 01.07.2017г.);
 - в отношении застройщика не должны проводиться процедуры ликвидации юридического лица – застройщика;
 - в отношении юридического лица – застройщика должны отсутствовать решения арбитражных судов о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве;
 - в отношении юридического лица - застройщика должны отсутствовать решения арбитражных судов о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;
 - в реестре недобросовестных поставщиков должны отсутствовать сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере

строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

- в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности должны отсутствовать сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица);

- у юридического лица - застройщика не должно быть недоимок по налогам, сборам, задолженностей по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период;

- у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика, должны отсутствовать судимости за преступления в сфере экономики, а также в отношении указанных лиц не должны были применяться наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и административное наказание в виде дисквалификации.

- предъявляются требования к раскрытию информации о застройщике, а именно, создание и ведение в информационно-коммуникационной сети «Интернет» собственного сайта.

- Введена обязанность получения застройщиком заключения уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч.2 ст.3 и ст.20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ.
- Правительством Российской Федерации устанавливаются правила обязательные для сторон договора участия в долевом строительстве, которыми следует руководствоваться при его заключении и исполнении.
- Введена возможность использования застройщиками счетов эскроу при привлечении денежных средств участников долевого строительства.
- Расширены права застройщиков по использованию денежных средств участников долевого строительства.
- Регламентированы требования к проектной декларации: полнота и достоверность сведений, содержащихся в проектной декларации, порядок размещения и предоставления.
- Введены дополнительные гарантии защиты прав участников долевого строительства:
 - договор поручительства с юридическими лицами, в случае несоответствия уставного капитала застройщика установленным требованиям;
 - создание и ведение Единого реестра застройщиков;
 - создание компенсационного фонда, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков.

Тема 1. Предоставление государственных и муниципальных услуг в сфере строительства в электронном виде.

С января 2017 года в электронном виде будут предоставляться услуги:

1. Выдача разрешений на строительство.
2. Выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.
3. Выдача градостроительного плана земельного участка.
4. Выдача заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Для получения государственных услуг в электронном виде необходимо пройти 5 шагов:

1. шаг: Регистрация (создание «личного кабинета»)* на Портале государственных и муниципальных услуг (функций).

(* - для придания юридической значимости взаимодействию между юридическим лицом и ведомством необходимо наличие электронной цифровой подписи).

2. шаг: Заполнение интерактивной формы заявления о предоставлении государственной услуги, загрузка файлов с требуемой документацией.

3. шаг: Направление заявления на рассмотрение, отображение в «личном кабинете» сведений о поданном заявлении.

4. шаг: Работа с запросом. Запрос напрямую поступает в орган исполнительной власти или организацию, оказывающие услугу, проходит регистрацию и направляется на исполнение.

5. шаг: Отображение сведений в «личном кабинете» о ходе предоставления государственной услуги или получение результата оказания государственной услуги***.

(*** - разрешение на строительство (выдается органами местного самоуправления), заключение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий (выдается ГАУ «Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий Оренбургской области»).

Преимущества получения государственных услуг в электронном виде:

1. Сокращение временных затрат, связанных с получением государственных услуг.
2. Исключение необходимости предоставления документов, имеющих в распоряжении государственных органов.
3. Обеспечение однократного представления проектной документации в органы исполнительной власти.
4. Получение государственных услуг из любой точки местонахождения посредством сети Интернет в удобное время.

5. Получение информации о ходе предоставления государственных услуг через Портал государственных и муниципальных услуг (функций).
6. Осуществление взаимодействия с органами исполнительной власти или организациями через «личный кабинет» на Портале государственных и муниципальных услуг (функций) без личного посещения.
7. Снижение коррупционных рисков, возникающих при личном общении с чиновниками.

Тема 2. Предоставление услуг по заключению договоров подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по принципу «одного окна».

С июля 2016 года государственным автономным учреждением Оренбургской области «Оренбургский областной многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (ГАУ «МФЦ») осуществляется предоставление услуг по выдаче технических условий (документов на технологическое присоединение) по принципу «одного окна».

Услуги предоставляются в офисе «Мои Документы» для бизнеса по адресу:

г. Оренбург, пер. Свободина, д. 4.

Перечень предоставляемых услуг:

1. Выдача технических условий на подключение к сетям теплоснабжения и информации о плате за присоединение объекта капитального строительства к сетям теплоснабжения.
2. Выдача договора о подключении к системе теплоснабжения.
3. Выдача технических условий на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения и информации о плате за присоединение объекта капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения.
4. Выдача документов на технологическое присоединение энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а

также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям.

5. Выдача технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сети газораспределения.

Преимущества предоставления услуг по принципу «одного окна»:

1. Сокращение временных затрат.
2. Исключение необходимости предоставления документов в несколько сетевых организаций.
3. Однократное предоставление единого пакета документов для получения всего перечня услуг.
4. Повышение комфортности получения гражданами и юридическими лицами услуг.
5. Упрощение процедур получения услуг.
6. Противодействие коррупции и ликвидация рынка посреднических услуг.

Тема 3. Изменения законодательства в части регулирования градостроительной деятельности.

3 июля 2016 года Федеральным законом № 373-ФЗ были внесены поправки в Градостроительный кодекс Российской Федерации, в части регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечение комплексного и устойчивого развития территорий.

Разделены понятия "линейные объекты" и "красные линии" и введено самостоятельное "линейные объекты". Включены термины "элемент планировочной структуры" и "деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории".

Сокращен состав документации по планировке территории. Теперь она включает только 2 документа - проект планировки и проект межевания.

Расширен состав основной части проекта планировки и материалов по его обоснованию. Проект межевания разделен на основную часть, подлежащую утверждению, и материалы по его обоснованию. Основная часть содержит текстовую часть и чертежи межевания. Закреплены положения об инженерных изысканиях для подготовки документации по планировке.

Определены лица, которые самостоятельно принимают решение о подготовке документации по планировке территории, а также обеспечивают подготовку документации на основании документов территориального планирования и правил землепользования и застройки:

- лица, с кем заключены договоры о развитии застроенной территории, о комплексном освоении территории;
- правообладатели земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;
- правообладатели подлежащих реконструкции линейных объектов;
- субъекты естественных монополий, организаций коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального, регионального, местного значения.

Законом определено понятие градостроительного плана земельного участка как информационного документа, необходимого для архитектурно-строительного проектирования, строительства,

реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Градостроительный план выдается по заявлению правообладателя земельного участка органом местного самоуправления в течение двадцати рабочих дней.

В градостроительный план включена информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Технические условия являются приложением к градостроительному плану.

Установлен срок действия градостроительного плана – 3 года со дня его выдачи.

По истечению срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка не допускается.