

Справка
по вопросам антикризисных мер по поддержке строительной отрасли

В ходе анализа и обобщения изменений действующего законодательства Российской Федерации для целей применения в деятельности саморегулируемых организаций, членов саморегулируемых организаций выявлены следующие меры поддержки строительной отрасли на 28.03.2022 года.

ОБЩИЕ МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ

- До 1 января 2023 года в целях оказания поддержки членам саморегулируемых организаций допускается предоставление саморегулируемыми организациями займов своим членам за счет средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств таких саморегулируемых организаций. Объем займов, предоставленных саморегулируемой организацией, не может превышать 50 процентов от общего объема средств ее компенсационного фонда (п.1 ст.4 Федерального закона от 08.03.2022 № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»).
- Определены перечни товаров, на вывоз которых до 31 декабря 2022 установлен запрет (в том числе, древесина в виде щепок и стружки, лесоматериалы необработанные, бульдозеры с неповоротным или поворотным отвалом, экскаваторы, одноковшовые погрузчики, трамбовочные машины, дорожные катки, машины и механизмы для перемещения, выемки, уплотнения грунта и др.) (Постановление Правительства РФ от 09.03.2022 № 311 «О мерах по реализации Указа Президента РФ от 08.03.2022 № 100», Постановление Правительства РФ от 09.03.2022 № 313 «О мерах по реализации Указа Президента РФ от 08.03.2022 № 100»). В том числе
- Определены перечни товаров и оборудования, на которые до 31 декабря 2022 устанавливается разрешительный порядок их вывоза (в том числе, краны подъемные, аппаратура электрическая и др.) (Постановление Правительства РФ от 09.03.2022 № 312 «О введении на временной основе разрешительного порядка вывоза отдельных видов товаров за пределы территории РФ»).
- В 2022 г. устанавливаются субсидии, целями которых является частичная компенсация затрат работодателя на выплату заработной платы для отдельных категорий трудоустроенных граждан, а именно - относящихся к категории молодежи до 30 лет, включая лиц с инвалидностью и ограниченными возможностями здоровья, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц, имеющих несовершеннолетних детей и т.д. Для получения субсидии работодателю необходимо направить заявление через личный кабинет портала «Работа в России» и указать перечень свободных рабочих мест и вакантных должностей. Центр занятости подбирает подходящих кандидатов. Через месяц после их трудоустройства работодатель подает заявление в Фонд социального страхования (оператора платежей) с указанием данных трудоустроенных граждан. За каждого вновь принятого на работу сотрудника в возрасте до 30 лет, субсидия составит сумму, равную МРОТ на 1 января 2022 года, с учётом районного коэффициента и страховых взносов. Первый раз субсидию выплатят через

месяц после приема молодого специалиста на работу, далее субсидию выплатят еще два раза: через три месяца и через шесть месяцев (Постановление Правительства РФ от 18 марта 2022 года № 398).

ПРОВЕРКИ

- Введение моратория на проведение плановых проверок - проведение запланированных на 2022 год контрольных мероприятий допускается только в отношении определенных объектов контроля в рамках санитарно-эпидемиологического контроля, пожарного надзора, надзора в области промышленной безопасности, а также государственного ветеринарного контроля. Внеплановые контрольные мероприятия и проверки проводятся в 2022 году только по исключительным основаниям - непосредственная угроза причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью граждан, непосредственная угроза обороне страны и безопасности государства и непосредственная угроза возникновения чрезвычайных ситуаций (Постановление Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля»).

- В соответствии с п.3 ч.1 ст.18 Федерального закона от 08.03.2022 № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» в 2022 году Правительство РФ вправе принимать решения, предусматривающие особенности лицензирования, аккредитации, аттестации, государственной регистрации, проведения квалификационных экзаменов, включения в реестр, а также иных разрешительных режимов, установленных законодательством РФ, в том числе:

- установление права лиц, имеющих лицензии или иные разрешения, срок действия которых истек, продолжать в течение определенного срока осуществление деятельности без получения новых лицензий или иных разрешений, без продления срока их действия;

- определение случаев и порядка предоставления новых лицензий (разрешений) взамен прекративших действие, продления срока их действия без предусмотренных законодательством РФ процедур оценки соответствия соискателя лицензии предъявляемым требованиям, без уплаты государственной пошлины;

- определение случаев, когда в отношении лиц, имеющих лицензии (разрешения), носящие бессрочный характер, не применяются требования о прохождении ими периодических процедур оценки соответствия предъявляемым требованиям либо изменение сроков (предоставление отсрочки) прохождения этих процедур;

- введение моратория на проведение квалификационного экзамена на конкретный срок, продление сроков действия квалификационных аттестатов, установление особенностей проведения и сдачи таких квалификационных экзаменов, выдачи и аннулирования квалификационных аттестатов;

- случаи и условия, когда профессиональная деятельность, в отношении которой должно быть получено разрешение, может осуществляться без получения такого разрешения;

- установление особенностей проведения процедур оценки соответствия (подтверждения компетентности)

- Продляется на 12 месяцев действие отдельных срочных разрешений (лицензии, разрешения, сертификаты соответствия, заключения, свидетельства, договоры

пользования), сроки действия которых истекают в период с 14.03.2022 года по 31 декабря 2022 года. В частности, в сфере строительства: разрешение на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия, заключения государственной историко-культурной экспертизы. Также соответствующим федеральным органом исполнительной власти по указанным разрешениям может быть принято решение об их продлении, если срок таких разрешений истек ранее 14.03.2022 года (п.1-2 Постановления Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 «Об особенностях разрешительной деятельности в РФ в 2022 году»).

- В отношении отдельных лицензий переносится на 12 месяцев срок прохождения периодического подтверждения соответствия лицензионным требованиям в случае наступления указанного срока в 2022 г. В частности в строительной сфере это лицензии на виды деятельности: деятельность по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений; деятельность по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ (п.3 Постановления Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 «Об особенностях разрешительной деятельности в РФ в 2022 году»).

- В 2022 году в отношении отдельных разрешительных режимов (Приложение 3 к Постановлению Правительства РФ) федеральные органы исполнительной власти, уполномоченные на осуществление нормативно-правового регулирования в соответствующей сфере деятельности или уполномоченные органы исполнительной власти субъекта РФ вправе принять решение о сокращении перечня документов для получения разрешения, о сокращении перечня обязательных требований для получения разрешения, об осуществлении деятельности в 2022 году без переоформления разрешения или без получения разрешения. В Приложении 3 для сферы строительства в том числе указаны: аттестация работников по вопросам безопасности гидротехнических сооружений, безопасности в сфере электроэнергетики, промышленной безопасности; регистрация опасных производственных объектов; решение об установлении, изменении или прекращении существования санитарно-защитной зоны; аттестация на право подготовки заключений экспертизы проектной документации или инженерных изысканий; выдача заключения о соответствии построенного реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации; согласование специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства; выдача разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства; выдача разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства; согласование размещения объекта капитального строительства в границах приаэродромных территорий, полос воздушных подходов и санитарно-защитных зон аэродромов гражданской авиации; выдача разрешений на привлечение и использование иностранных работников (Постановление Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 «Об особенностях разрешительной деятельности в РФ в 2022 году»).

- Сроки действия аттестации в области промышленной безопасности, по вопросам безопасности гидротехнических сооружений, безопасности в сфере электроэнергетики, истекающие в 2022 г., продлеваются до 31 декабря 2022 г. (п.3 приложения № 4 Постановления Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 «Об особенностях разрешительной деятельности в РФ в 2022 году»).

- В отношении разрешительных режимов в отдельных сферах деятельности установлены особенности. В частности, временное технологическое присоединение к электрическим сетям и временное присоединение объекта теплоснабжения до 31 декабря 2022 может осуществляться без получения разрешения Ростехнадзора (приложение № 4

Постановления Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 «Об особенностях разрешительной деятельности в РФ в 2022 году»).

- На 2 года продлевается срок действия квалификационных аттестатов на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, полученных в соответствии со статьей 49¹ Градостроительного кодекса РФ, срок действия которых истекает в период с 14 марта 2022 года по 31 декабря 2023 года (приложение № 4 Постановления Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 «Об особенностях разрешительной деятельности в РФ в 2022 году»).

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ И МУНИЦИПАЛЬНЫЕ КОНТРАКТЫ

- 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. Изменение осуществляется на основании решения Правительства Российской Федерации, высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, местной администрации при осуществлении закупки для федеральных нужд, нужд субъекта Российской Федерации, муниципальных нужд соответственно (п.4 ст.8 Федерального закона от 08.03.2022 № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»).

- В период до 31 декабря 2022 года включительно Правительство РФ вправе устанавливать дополнительные случаи осуществления закупок товаров, работ, услуг для государственных и муниципальных нужд у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя), а также определять порядок осуществления закупок в таких случаях (ч.1 ст.15 Федерального закона от 08.03.2022 № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»).

- В период до 31 декабря 2022 года включительно решением высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ могут быть установлены дополнительные случаи осуществления закупок товаров, работ, услуг для государственных и муниципальных нужд у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя) в целях обеспечения нужд соответствующего субъекта РФ, а также определен порядок осуществления закупок в таких случаях (ч.2 ст.15 Федеральный закон от 08.03.2022 № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»).

- В сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд Правительство РФ вправе принимать решение, устанавливающее порядок и случаи изменения существенных условий государственных и муниципальных контрактов, предметом которых является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (п.11 ч.1 ст.18 Федеральный закон от 08.03.2022 № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»).

- Правительством РФ дополнены правила списания пеней и штрафов по государственным и муниципальным контрактам случаями, когда обязательства по контракту не были исполнены в связи с введением политических или экономических санкций иностранными государствами. Для списания пеней и штрафов подрядчиком предоставляется заказчику письменное обоснование, подтверждающее нарушение обязательств из-за внешних санкций с приложением, при наличии, подтверждающих документов (Постановлением Правительства РФ от 10.03. 2022 г. № 340 внесены

изменения в Постановление Правительства № 783 «О списании начисленных подрядчику, но не списанных заказчиком сумм штрафов, в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по контракту»).

- Не включаются в реестр недобросовестных поставщиков подрядчики по государственным контрактам, не исполнившие свои обязательства по обстоятельствам введения политических или экономических санкций иностранными государствами. К таким обстоятельствам не относится отказ подрядчика от исполнения контракта по причине введения санкций или мер ограничительного характера в отношении заказчика. Срок оплаты по государственным контрактам, заключенным с малыми и средними предприятиями сокращен с 15 до 7 рабочих дней (Постановление Правительства РФ от 21 марта 2022 № 417 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам осуществления закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»).

- Изменен срок заключения государственных (муниципальных) контрактов по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства стоимостью 100 млн. рублей и более, в отношении которых при принятии Правительством РФ, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ, местной администрацией решения в части увеличения цены контракта в связи с увеличением цен на строительные ресурсы, проведение повторной государственной экспертизы проектной документации в связи с вносимыми изменениями осуществляется только в части проверки достоверности определения сметной стоимости. Теперь такие контракты должны быть заключены до 31.12.2022 года, ранее такая мера применялась для контрактов, заключенных до 01.01.2022 года (пп.а п.1 Изменений, которые вносятся в акты Правительства РФ, утверждены постановлением Правительства РФ от 23.03.2022 № 439).

- Изменен срок заключения государственных (муниципальных) контрактов по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства, стоимостью 1 млн. рублей и более, в отношении которых допускается изменение существенных условий контракта в случае возникновения при исполнении такого контракта независимых от сторон обстоятельств, влекущих невозможность его исполнения. Данная мера применяется для контрактов заключенных до 31.12.2022 года, ранее данная мера применялась для контрактов, заключенных до 01.01.2022 года (п.2 Изменений, которые вносятся в акты Правительства РФ, утверждены постановлением Правительства РФ от 23.03.2022 № 439).

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ

- Особенности осуществления градостроительной деятельности в 2022 году в целях стабилизации экономической ситуации в стране устанавливаются федеральными законами (п.2 ст.4 Федерального закона от 08.03.2022 № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»).

- **В сфере градостроительной деятельности согласно Федерального закона от 08.03.2022 № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (ст. 18) Правительство РФ наделяется правом на установление:**

- особенности 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 российские аналоги при условии, что такая замена не приводит к увеличению сметной стоимости строительства. В случае увеличения сметной стоимости строительства проводится государственная экспертиза проектной документации в части проверки достоверности определения сметной стоимости строительства объектов капитального строительства. При этом срок проведения такой экспертизы не может превышать 14 рабочих дней, если иное не установлено Правительством Российской Федерации;

- особенности и случаи проведения государственной экспертизы проектной документации, в том числе в части оценки соответствия проектной документации объектов капитального строительства требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, без дополнительного проведения государственной экологической экспертизы, государственной историко-культурной экспертизы;

- особенностей 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, размещения сведений в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

Постановления Правительства РФ по данным вопросам на дату анализа не выявлены.

• **В соответствии с Федеральным законом от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» в сфере осуществления градостроительной деятельности в 2022 году вносятся следующие изменения:**

- сокращается максимальная продолжительность сроков согласования проекта генерального плана поселения, городского округа с 2 месяцев до 1 месяца со дня поступления в соответствующие органы местного самоуправления уведомления об обеспечении доступа к проекту генерального плана (п.1 ст.7);

- 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 не может превышать один месяц (п.2 ст.7);

- подготовка проектов изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, изменений в правила землепользования и застройки может осуществляться одновременно с разработкой документации по планировке территории. В этом случае проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по всем таким проектам осуществляется одновременно (п.3 ст.7);

- по проектам генеральных планов поселений (городских округов), подготовленным применительно к отдельным населенным пунктам, к территории за границами населенных пунктов, а также по проектам документов о внесении изменений в утвержденные генеральные планы, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся только:

а) в населенном пункте, в отношении которого подготовлен проект генерального плана или проект документа о внесении изменений в генеральный план;

б) в ближайшем населенном пункте с участием правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с таким населенным пунктом или расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладателей помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства (п.4 ст.7).

- в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки общественные обсуждения или публичные слушания по проектам документов о внесении изменений в ПЗЗ проводятся в границах населенного пункта, в отношении которого подготовлены такие изменения, а в случае подготовки изменений в ПЗЗ в отношении территории за границами населенных пунктов - в границах ближайшего населенного пункта с участием правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с таким населенным пунктом и (или) расположенных на них объектов капитального строительства (п.5 ст.7).

- Правительством РФ могут устанавливаться случаи и порядок 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 (п.6 ст.7 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»).

- **В сфере земельных отношений в соответствии с Федеральным законом от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»:**

- Особенности регулирования земельных отношений в 2022 году устанавливаются федеральными законами (ст.2).

- 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 (п.2 ч.1 ст.8).

- 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 и сократить сроки предоставления таких земельных участков (п.1 ч.1 ст.8).

- Правительство РФ в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, орган государственной власти субъекта РФ в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта РФ, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, орган местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, вправе определить случаи установления в 2022 году льготной арендной платы по договорам аренды указанных земельных участков и размер такой платы. Размер арендной платы не может быть менее одного рубля и устанавливаться на срок более 1 года (ч.2 ст.8).

- До 1 марта 2023 года устанавливается право арендатора земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности потребовать от арендодателя, заключения дополнительного соглашения к договору аренды такого земельного участка, предусматривающего увеличение срока действия такого договора при условии, что: 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; на дату обращения арендатора с указанным требованием у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства РФ при использовании 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 (ч.3-5 ст.8).

- Упрощена процедура проведения правовой экспертизы государственным регистратором по отдельным видам недвижимого имущества. При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав в отношении объектов капитального строительства, расположенных в границах зон затопления, подтопления, проверка на предмет обеспечения инженерной защиты таких объектов или территорий, на которых они расположены, государственным регистратором прав не осуществляется. Аналогично в границах водоохранных зон - проверка на предмет оборудования объектов капитального строительства сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, государственным регистратором прав не осуществляется (Федеральный закон от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»).

- Установлена возможность подачи заявки на технологическое присоединение к электрическим сетям через Единый портал государственных и муниципальных услуг. В этом случае документы, составляемые в ходе осуществления процедуры присоединения энергопринимающих устройств заявителя к электрическим сетям, подлежат направлению в формате PDF в личный кабинет заявителя на Едином портале государственных и муниципальных услуг (Постановление Правительства РФ от 14.03.2022 № 360 О внесении изменений в Правила технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям).

- В перечень услуг, сведения о которых размещаются в федеральном реестре государственных и муниципальных услуг, внесены услуги по подключению объектов капитального строительства к системам теплоснабжения, услуги по подключению объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения (Распоряжение Правительства РФ от 12.03.2022 № 485-р).

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

- В сфере жилищного строительства в соответствии со ст.18 Федерального закона от 08.03.2022 № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» Правительство РФ наделяется правом на установление:

- особенностей применения финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве;

- особенностей включения в реестр проблемных объектов многоквартирных домов, в отношении которых застройщиком более чем на шесть месяцев нарушены сроки

завершения строительства многоквартирного дома или обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве;

- особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

- особенностей и основания перечисления застройщику денежных средств участников долевого строительства на строительство многоквартирных домов, внесенных на счета

• По заявлению участника долевого строительства устанавливается возможность продления срока условного депонирования денежных средств по истечении шести месяцев с даты ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, указанного в проектной декларации, но не более чем на два года. До внесения указанных изменений срок депонирования не мог превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома (ст.3 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»).

• На период с 25.03.2022 года по 31.12.2022 года включительно установлены следующие особенности передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства (Постановление Правительства Российской Федерации от 23.03.2022 № 442 Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства):

- после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости без внесения изменений в проектную декларацию застройщик и участник долевого строительства по соглашению сторон могут в отдельности от других объектов долевого строительства изменить срок передачи застройщиком и принятия участником долевого строительства объекта долевого строительства, входящего в такой многоквартирный дом или объект недвижимости;

- сообщение о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче, предложение о внесении изменений в договор в части срока передачи могут быть направлены участнику долевого строительства по электронной почте, указанной в договоре, либо иным способом, указанным в договоре;

- существенные нарушения требований к качеству объекта долевого строительства до подписания сторонами документа о передаче объекта долевого строительства должны быть подтверждены актом осмотра, составленным с участием специалиста в области архитектурно-строительного проектирования или строительства, сведения о котором внесены в национальный реестр специалистов в области инженерно-строительного проектирования или национальный реестр специалистов в области строительства, и который осуществляет деятельность по трудовому договору, заключенному с членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации. При отсутствии существенных нарушений недостатки указываются в документе о передаче объекта долевого строительства и подлежат безвозмездному устранению застройщиком. При наличии разногласий по перечню нарушений данный перечень определяется на основании акта осмотра, составленного с участием специалиста.

- при обнаружении существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства, подтвержденных актом осмотра с участием специалиста, участник

долевого строительства вправе отказаться от подписания документа о передаче объекта долевого строительства и потребовать безвозмездного устранения недостатков либо отказаться от исполнения договора и потребовать возврата уплаченных денежных средств и процентов.

- выявленные недостатки, указанные в документе о передаче объекта, подлежат устранению в течение 60 дней с даты составления такого документа, а существенные недостатки – в течение 60 дней с даты составления акта осмотра с участием специалиста.

- если застройщик отказался устранять недостатки или не устранил эти недостатки в установленный срок 60 дней, участник долевого строительства вправе обратиться в суд либо предъявить застройщику по своему выбору требование о соразмерном уменьшении цены договора либо возмещении затрат на устранение выявленных недостатков.

- требование к застройщику о соразмерном уменьшении цены договора либо возмещении затрат на устранение выявленных недостатков подлежит удовлетворению в течение 10 рабочих дней с даты его предъявления, в случае отказа застройщика от удовлетворения указанных требований либо в случае неудовлетворения требований в указанный срок, участник долевого строительства вправе предъявить эти требования в судебном порядке.

- при непредоставлении участником долевого строительства застройщику доступа на объект долевого строительства для устранения выявленных недостатков или для составления акта осмотра с участием специалиста, участник долевого специалиста не вправе обращаться в суд с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, соразмерном уменьшении цены договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

- если иное не предусмотрено соглашением между застройщиком и участником долевого строительства расходы по оплате услуг специалиста по составлению акта осмотра, возмещаются застройщиком, если специалист подтвердил в акте осмотра наличие нарушений установленных требований к качеству объекта долевого строительства.

Председатель Научно-консультативной комиссии

М.В. Федорченко

