



ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

«02» декабря 2020

№ 45

об оценке регулирующего воздействия проекта приказа министерства строительства Новосибирской области «Об утверждении административного регламента министерства строительства Новосибирской области предоставления государственной услуги по выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона 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», либо мотивированного отказа в выдаче такого заключения»

Министерством экономического развития Новосибирской области (далее – Министерство) в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Новосибирской области, установленным постановлением Губернатора Новосибирской области от 17.01.2017 № 2 (далее – Порядок проведения оценки), рассмотрены проект приказа министерства строительства Новосибирской области «Об утверждении административного регламента министерства строительства Новосибирской области предоставления государственной услуги по выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона 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», либо мотивированного отказа в выдаче такого заключения» (далее – проект акта), сводный отчет о проведении оценки регулирующего воздействия проекта акта (далее – сводный отчет), подготовленные министерством строительства Новосибирской области (далее также – разработчик, Минстрой НСО).

1. Сведения о проведении публичных консультаций

1.1. Сведения о проведении публичных консультаций по уведомлению о необходимости разработки проекта акта

В соответствии с пунктом 10 Порядка проведения оценки уведомление о необходимости разработки проекта нормативного правового акта (далее – уведомление) не составляется и публичные консультации не проводятся по проектам административных регламентов исполнения государственных функций и предоставления государственных услуг.

Поскольку проектом акта предлагается утвердить административный регламент министерства строительства Новосибирской области предоставления государственной услуги по выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона 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»,¹ либо мотивированного отказа в выдаче такого заключения (далее – проект регламента), уведомление не составлялось, публичные консультации по уведомлению не проводились.

1.2. Сведения о проведении публичных консультаций по проекту акта и сводному отчету

Проект акта содержит положения, относящиеся к высокой степени регулирующего воздействия. В соответствии с пунктом 26 Порядка проведения ОРВ срок проведения публичных консультаций по проекту акта и сводному отчету должен составлять не менее 15 рабочих дней.

Данное требование соблюдено. Публичные консультации по проекту акта и сводному отчету проводились в период с 13.10.2020 по 02.11.2020 (15 рабочих дней). Информационное сообщение о проведении публичных консультаций размещено в ГИС НСО «Электронная демократия Новосибирской области» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://dem.nso.ru/lawandnpa/3d63acaa-1ff1-4605-942c-fe7a5be77be4>.

О размещении уведомления были извещены следующие лица и органы:

- Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области;
- Ассоциация строительных организаций Новосибирской области;
- ГК «Расцветай»;
- ГК «Сибмонтажспецстрой»;
- ГК «Первый Строительный Фонд»;
- ГК «Союз»;
- ГК «Стрижи»;
- ООО СК «Вира-Строй»;
- ООО «Энергомонтаж»;
- Министерство.

По информации разработчика за указанный период Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области сообщил об отсутствии

¹ Далее – федеральный закон № 214-ФЗ.

замечаний и предложений по проекту акта.

2. Анализ проблем и целей регулирования

2.1. Анализ заявленных проблем и их негативных эффектов

По мнению разработчика, проблемой, на решение которой направлен проект акта, является необходимость приведения административного регламента² в соответствие с нормами действующего законодательства.

Считаем необходимым уточнить проблему, сформулировав ее следующим образом: «несоответствие регламента в действующей редакции положениям федерального нормативного правового акта».

Характер проблемы сводится к отрицательным последствиям существующего регулирования.

2.2. Анализ целей регулирования и индикаторов их достижения

Целью предлагаемого регулирования является принятие административного регламента, соответствующего федеральному закону № 214-ФЗ.

Индикатор достижения цели – принятие нормативного правового акта.

3. Анализ предлагаемого регулирования и альтернативных способов регулирования

В соответствии с частью 2.1 статьи 19 федерального закона № 214-ФЗ уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23, в срок не более тридцати дней со дня получения проектной декларации осуществляет подготовку и выдачу застройщику заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным **частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21** федерального закона № 214-ФЗ, или отказ в выдаче такого заключения.

Пунктом 1 Положения о Минстрое НСО³ предусмотрено, что названный орган государственной власти осуществляет в пределах своих полномочий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Согласно подпункту 9 пункта 9 Положения о Минстрое НСО им предоставляется государственная услуга по выдаче заключений о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным **частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21** Федерального закона 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».

Необходимо отметить, что наименование государственной услуги в подпункте 9 пункта 9 Положения о Минстрое НСО не соответствует

² Административный регламент министерства строительства Новосибирской области предоставления государственной услуги по выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона 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», утвержден приказом министерства строительства Новосибирской области от 03.08.2017 № 273 (далее – регламент в действующей редакции).

³ Утверждено постановлением Правительства Новосибирской области от 02.10.2014 № 398-п «О министерстве строительства Новосибирской области».

наименованию, изложенному в части 2.1 статьи 19 федерального закона № 214-ФЗ. Рекомендуем разработчику устранить несоответствие и внести изменения в указанное Положение в части уточнения наименования государственной услуги.

Далее в настоящем заключении будут рассмотрены основные положения проекта регламента.

В соответствии с пунктом 10 проекта регламента наименование государственной услуги: выдача заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона 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», либо мотивированного отказа в выдаче такого заключения (далее соответственно – услуга по выдаче заключения, заключение о соответствии).

Согласно пункту 16 проекта регламента для получения заключения о соответствии застройщика представляют в Минстрой НСО пакет документов. При этом часть документов застройщик обязан предоставить, а часть запрашивается Минстроем НСО в рамках межведомственного взаимодействия либо застройщик вправе представить их по собственной инициативе.

Как уже отмечалось ранее в настоящем заключении, в соответствии с частью 2.1 статьи 19 федерального закона № 214-ФЗ уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в срок не более тридцати дней со дня получения проектной декларации осуществляет подготовку и выдачу застройщику заключения о соответствии, или отказ в выдаче такого заключения. В проекте акта разработчик указал, что помимо проектной декларации для предоставления государственной услуги застройщик обязан предоставить 15 документов, два из которых предоставляются на бумажных носителях либо направляются в виде электронного образа, а остальные прикладываются в виде электронного образа к проектной декларации, направленной застройщиком через его личный кабинет в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи.

В сводном отчете разработчик пояснил, что эти 15 документов подтверждают соответствие застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 федерального закона № 214-ФЗ. Министерство не может согласиться с указанным обоснованием на основании следующего. В соответствии с частью 2.1 статьи 19 федерального закона № 214-ФЗ в целях подтверждения соответствия застройщика требованиям частей 1.1 и 2 статьи 3 указанного федерального закона, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации запрашивает в органах государственной власти, органах местного самоуправления, иных организациях необходимые сведения в порядке межведомственного информационного взаимодействия. Таким образом, законодатель определил, какими сведениями должно подтверждаться соответствие застройщика, при этом, истребование с застройщика каких-либо документов в указанных целях не требуется.

Далее проведем сравнение перечней документов, необходимых для предоставления государственной услуги, в регламенте в действующей редакции и в проекте регламента:

№ п/п	Перечни регламента в действующей редакции	Перечни проекта регламента
документы, предоставляемые застройщиком самостоятельно		
1	<p>Проектная декларация; проектная декларация направляется застройщиком в министерство с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи путем заполнения электронной формы проектной декларации на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;</p> <p>до обеспечения технической возможности заполнения электронной формы проектной декларации на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет застройщик направляет проектную декларацию, изменения в проектную декларацию лично либо через уполномоченного представителя в Отдел</p>	<p>Проектная декларация, направленная застройщиком через его личный кабинет в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) в министерство с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи путем заполнения электронной формы проектной декларации</p>
2	<p>Документы, подтверждающие полномочия единоличного исполнительного органа застройщика (поручителя застройщика) и главного бухгалтера застройщика (поручителя застройщика) или иного должностного лица, на которого возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета, с приложением справки, содержащей данные о фамилии, имени, отчестве, месте рождения и регистрации, номере СНИЛС указанных лиц</p>	<p>Документы, подтверждающие полномочия единоличного исполнительного органа застройщика, главного бухгалтера застройщика и кандидатов на указанные должности</p>
3	<p>Согласие физического лица, осуществляющего полномочия единоличного исполнительного органа застройщика (поручителя застройщика), осуществляющего полномочия главного бухгалтера застройщика (поручителя застройщика) или иного должностного лица, на которого возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета, на обработку персональных данных по форме согласно приложению N 3 к Административному регламенту</p>	<p>Согласие на обработку персональных данных органов управления застройщика и его участников по форме согласно приложению № 1 к Административному регламенту. Согласие на обработку персональных данных необходимо подать на тех участников, которые числятся в организации застройщика в соответствии с частями 1, 4 статьи 3.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ</p>
4	<p>Копии договоров на выполнение инженерных изысканий</p>	<p>Копии договоров на выполнение инженерных изысканий</p>
5	<p>Копии договоров на выполнение архитектурно-строительного проектирования многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости</p>	<p>Копии договоров на выполнение архитектурно-строительного проектирования</p>
6	<p>Заявление о выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21</p>	

	Федерального закона № 214-ФЗ, по форме согласно приложению № 2 к Административному регламенту	
7		Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, если проектная документация и результаты инженерных изысканий подлежат такой экспертизе в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности
8	Копия заключения государственной экологической экспертизы проектной документации, если проектная документация многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости подлежит такой экспертизе в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности	Заключение государственной экологической экспертизы проектной документации, если требование о проведении экологической экспертизы установлено федеральным законом
8	Документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, в случае если заявление подается представителем заявителя	—
9		Разрешение на строительство
10	Копия договоров поручительства, заключенных застройщиком в соответствии со статьей 15.3 Федерального закона N 214-ФЗ, а также договоров поручительства, заключенных в соответствии со статьей 15.3 Федерального закона N 214-ФЗ поручителем (сопоручителями) застройщика с другими застройщиками	—
11	—	Правоустанавливающие документы на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости
12	Копии договоров на подключение многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения и сетям связи	Копии договоров о подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения, содержащие данные о технических условиях на подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи
13	Копия сводного сметного расчета стоимости строительства	Копия сводного сметного расчета стоимости строительства или иной документ, подтверждающий (обосновывающий) планируемую стоимость строительства (создания) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иного объекта недвижимости
14	Копии договора поручительства, заключенного застройщиком с банком (при наличии)	Копия договора, заключенного между застройщиком и банком, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, в случае привлечения денежных средств участников долевого строительства в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004

		№ 214-ФЗ
15	Копия раздела I "Пояснительная записка" проектной документации	Копия раздела I «Пояснительная записка» проектной документации
16	Документ, подтверждающий, что уставный (складочный) капитал, уставный фонд юридического лица - застройщика (далее - уставный капитал застройщика) полностью оплачен и составляет не менее чем минимальный размер, указанный в части 2.1 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ, в зависимости от максимально допустимой суммы общей площади всех жилых помещений и площади всех нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство (создание) которых осуществляется застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства и которые не введены в эксплуатацию	—
17	—	Копия последней бухгалтерской (финансовой) отчетности, представленной в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах (в случае, если застройщик ранее не предоставлял или не размещал отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости)
18	Копия договора страхования, заключенного в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 12.1, статьей 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ (при наличии)	—
19	—	Копия договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности (договор о развитии застроенной территории, договор о комплексном освоении территории, либо иной договор, заключенный с органом местного самоуправления об освоении территории) (при наличии)
20	Копии кредитных договоров, предусматривающих целевой кредит на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (при наличии)	Копия договора на предоставление целевого кредита (целевого займа)
документы, запрашиваемые в рамках межведомственного взаимодействия		
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) или уведомление об отсутствии в ЕГРН запрашиваемых сведений - в Росреестре	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости

2	Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц	Выписка из Единого реестра юридических лиц
3	Выписка из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства	Информация из Реестра дисквалифицированных лиц
4	Разрешение на строительство	Иные документы, подтверждающие сведения указанные заявителем в направленной проектной декларации в министерство
5	Сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства	—
6	Документ, подтверждающий, что у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного должностного лица, на которого возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика, отсутствует судимость за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также в отношении указанных лиц не применялись наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции	Сведения о наличии (отсутствии) неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономической деятельности или преступления против государственной власти
7	Документ, подтверждающий, что в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного должностного лица, на которого возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика, не применялось административное наказание в виде дисквалификации (сведения из Реестра дисквалифицированных лиц)	—
8	Документы, подтверждающие, что у юридического лица - застройщика отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным	—

	бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период	
9	Утвержденная бухгалтерская отчетность на последнюю отчетную дату	–

Сравнение перечней документов, необходимых для предоставления государственной услуги, в регламенте в действующей редакции и в проекте регламента показывает, что перечни были в значительной степени изменены.

Далее рассмотрим отдельные документы из перечней документов, необходимых для предоставления государственной услуги, предусмотренные в проекте регламента.

1. В соответствии с подпунктом 2 пункта 16 проекта регламента застройщик обязан предоставить в Минстрой НСО документы, подтверждающие полномочия единоличного исполнительного органа застройщика, главного бухгалтера застройщика и кандидатов на указанные должности.

Документы, подтверждающие полномочия единоличного исполнительного органа застройщика (их копии) являются избыточными документами и подлежат исключению, поскольку информация о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица (о единоличном исполнительном органе) содержится в выписке из ЕГРЮЛ, которая размещается на общем доступе, на сайте Федеральной налоговой службы (<https://egrul.nalog.ru>).

Кроме того, поскольку оригиналы документов, подтверждающих полномочия главного бухгалтера застройщика и кандидатов на указанные должности, могут существовать в единственном экземпляре и понадобится застройщику для осуществления иных юридически значимых действий, предлагаем разработчику указать в данном пункте, что застройщик обязан предоставить их копии.

2. Подпунктом 6 пункта 16 проекта регламента предусмотрена обязанность застройщика по предоставлению в Минстрой НСО положительного заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, если проектная документация и результаты инженерных изысканий подлежат такой экспертизе в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности. Необходимо отметить, что статьей 50.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено ведение Единого государственного реестра заключений экспертизы объектов капитального строительства (далее – Единый реестр), который содержит, в том числе, сведения о заключениях экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, а также сведения о представленных для проведения такой экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. Данный реестр находится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу <https://egrz.ru/organisation/reestr/latest> и содержит, например, такие сведения, как, сведения об экспертной организации, дату включения сведений в реестр, дату заключения экспертизы, номер заключения экспертизы, результат проведенной экспертизы и так далее. Таким образом разработчик может воспользоваться сведениями из вышеуказанного реестра, не запрашивая застройщика предоставить положительное заключение. Учитывая изложенное,

предлагаем разработчику исключить подпункт 6 пункта 16 проекта регламента. Либо дополнить подпункт 6 пункта 16 проекта Регламента оговоркой о том, что предусмотренный им документ представляется в случае отсутствия заключения экспертизы в Едином реестре.

3. Подпункт 8 пункта 16 проекта регламента предусматривает предоставление в Минстрой НСО разрешения на строительство. При этом в регламенте в действующей редакции вышеуказанный документ содержится в перечне документов, запрашиваемых Минстроем НСО в рамках межведомственного взаимодействия. Стоит отметить, что в соответствии с частью 6.3 статьи 23.3 федерального закона № 214-ФЗ на выдачу разрешений на строительство уполномочены органы исполнительной власти (федеральные региональные, муниципальные). Таким образом, сведения о разрешениях на строительство могут быть получены Минстроем НСО в рамках межведомственного взаимодействия. Кроме того, информация о разрешениях на строительство содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, например, по следующим адресам: <http://portal.novo-sibirsk.ru/dsa/acception.aspx> (информация по разрешениям на строительство управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска), <https://minstroyrf.gov.ru/opendata/7707780887-reestrstroit/> (реестр выданных разрешений на строительство 2017-2020 Минстрою России), <https://minstroy.nso.ru/page/3800> (информация о выданных Минстроем НСО разрешениях на строительство). Также необходимо отметить, что согласно части 6.3 статьи 23.3 федерального закона № 214-ФЗ органы, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, размещают указанные разрешения в ЕИСЖС. На основании вышеизложенного обязанность застройщика по предоставлению в Минстрой НСО разрешения на строительство является избыточной и подлежит исключению.

4. Подпунктом 9 пункта 16 проекта регламента предусмотрена обязанность застройщика по предоставлению в Минстрой НСО правоустанавливающих документов на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Поскольку информация о вышеуказанных документах содержится в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) предлагаем разработчику включить в подпункт 9 пункта 16 проекта регламента условие о том, что предусмотренные им документы предоставляются лишь в случае отсутствия сведений/информации о них в ЕГРН, либо исключить подпункт 9 пункта 16 проекта регламента.

5. В подпункте 14 пункта 16 проекта регламента указано предоставление копия последней бухгалтерской (финансовой) отчетности, представленной в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах (в случае, если застройщик ранее не предоставлял или не размещал отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости). По мнению

Министерства указанный выше документ избыточен, поскольку в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 01.11.2016 № 2326-р «Об утверждении перечня документов и сведений, находящихся в распоряжении отдельных федеральных органов исполнительной власти, государственных внебюджетных фондов Российской Федерации и необходимых для предоставления государственных и муниципальных услуг исполнительным органам государственной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления» годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность юридических лиц, обязанных составлять такую отчетность, а также аудиторские заключения о ней могут быть затребованы в рамках межведомственного взаимодействия в ФНС России.

6. Помимо документов, которые застройщик обязан предоставить в Минстрой НСО проект регламента содержит подраздел, включающий **исчерпывающий** перечень документов, запрашиваемых Минстроем НСО в рамках межведомственного взаимодействия (пункт 19 проекта регламента). При этом, фактически, перечень не является исчерпывающим, поскольку содержит подпункт 5, предусматривающий право застройщиков предоставлять иные документы, подтверждающие сведения, указанные заявителем в направленной проектной декларации в Минстрой НСО. Во избежание противоречия между наименованием перечня и его содержанием, предлагаем разработчику исключить подпункт 5 из пункта 19 проекта регламента. При этом, допустимо дополнить седьмой абзац пункта 19 предложением, о праве застройщика предоставлять иные документы, подтверждающие сведения, указанные заявителем в направленной проектной декларации в Минстрой НСО.

7. Необходимо отметить, что второй абзац пункта 34 проекта регламента противоречит по своему содержанию пункту 19 проекта регламента. В соответствии с указанным абзацем застройщиком **обеспечивается направление** документов, указанных в пунктах 16, 19 Административного регламента одновременно с заполнением электронной формы проектной декларации. Формулировка «обеспечивается направление» носит императивный характер и обязывает застройщика предоставлять (направлять) в Минстрой НСО документы, предусмотренные пунктом 19 проекта регламента. Однако указанные документы застройщик вправе предоставлять, а не обязан. Во избежание противоречия необходимо изложить второй абзац пункта 34 проекта регламента, например, в следующей редакции:

«Одновременно с заполнением электронной формы проектной декларации застройщик направляет документы, указанные в пункте 16 Административного регламента, а также по собственной инициативе, документы, указанные в пункте 19 Административного регламента.»

4. Сведения о выявленных положениях проекта акта, затрудняющих предпринимательскую и инвестиционную деятельность, либо способствующих возникновению необоснованных расходов бюджета Новосибирской области

В результате проведенного анализа в проекте акта выявлены положения,

вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующие их введению.

№ п / п	Критерии	Наличие или отсутствие выявленных положений, которые создают необоснованные затруднения осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также способствуют возникновению необоснованных расходов бюджета Новосибирской области
I	КРИТЕРИИ (ПРИЗНАКИ) ПРОЕКТА АКТА	
1	Нормативный акт не сможет решить заявленные разработчиком проблемы или разработчик не доказал, что они будут решены предлагаемым способом	—
II	КРИТЕРИИ (ПРИЗНАКИ) ПОЛОЖЕНИЙ ПРОЕКТА АКТА, НЕ СВЯЗАННЫЕ С КРИТЕРИЯМИ (ПРИЗНАКАМИ) ПРОЕКТА АКТА	
1	Избыточные документарные обязанности, требования (касающиеся состава, формы и (или) срока предоставления документов, сведений)	<p>1. Пунктом 16 проекта регламента предусмотрена избыточная обязанность застройщика по предоставлению в Минстрой НСО документов, подтверждающих полномочия единоличного исполнительного органа застройщика, поскольку информация о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица (о единоличном исполнительном органе) содержится в выписке из ЕГРЮЛ, которая размещается на общем доступе, на сайте Федеральной налоговой службы (https://egrul.nalog.ru).</p> <p>Кроме того, поскольку оригиналы документов, подтверждающих полномочия главного бухгалтера застройщика и кандидатов на указанные должности, могут существовать в единственном экземпляре и понадобится застройщику для осуществления иных юридически значимых действий, предлагаем разработчику указать в данном пункте, что застройщик обязан предоставить их копии.</p> <p>2. Пунктом 16 проекта регламента предусмотрена избыточная обязанность застройщика по предоставлению в Минстрой НСО положительного заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. Обязанность избыточна, поскольку сведения о таком заключении содержатся в Едином реестре.</p> <p>3. Пунктом 16 проекта регламента предусмотрена избыточная обязанность</p>

№ п / п	Критерии	Наличие или отсутствие выявленных положений, которые создают необоснованные затруднения осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также способствуют возникновению необоснованных расходов бюджета Новосибирской области
		<p>застройщика по предоставлению в Минстрой НСО разрешения на строительство. Обязанность избыточна, поскольку информация о разрешении на строительство может быть получена посредством межведомственного взаимодействия или из открытых источников в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.</p> <p>4. Пунктом 16 проекта регламента предусмотрена избыточная обязанность застройщика по предоставлению в Минстрой НСО правоустанавливающих документов на земельные участки. Обязанность избыточна, поскольку информация о правоустанавливающих документов на земельные участки может быть получена из ЕГРН.</p> <p>5. Пунктом 16 проекта регламента предусмотрена избыточная обязанность застройщика по предоставлению в Минстрой НСО копии последней бухгалтерской (финансовой) отчетности. Обязанность избыточна, поскольку годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность может быть получена посредством межведомственного взаимодействия.</p>
2	Избыточные недокументарные обязанности, запреты или требования (в том числе к имуществу, персоналу и др.)	—
3	Необоснованно широкие и (или) избыточные полномочия органов власти, их должностных лиц	—
4	Иные избыточные ограничения для бизнеса	—
5	Способствование иным, не указанным выше, образом возникновению необоснованных расходов бюджета Новосибирской области	—

5. Выводы

По итогам проведения оценки регулирующего воздействия Министерство пришло к следующим выводам:

5.1. Разработчиком приведено достаточное обоснование решения проблемы

предложенным способом правового регулирования.

5.2. В проекте акта выявлены положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской деятельности или способствующие их введению. В целях их устранения Министерство предлагает разработчику:

- исключить из подпункта 2 пункта 16 проекта регламента требование о предоставлении избыточных документов: копий документов, подтверждающих полномочия единоличного исполнительного органа застройщика, поскольку необходимые сведения могут быть получены из выписки из ЕГРЮЛ. Кроме того, указать в подпункте 2 пункта 16 проекта регламента, что застройщик обязан предоставить в Минстрой НСО не оригиналы, а копии документов, подтверждающих полномочия главного бухгалтера застройщика и кандидатов на указанные должности. Поскольку оригиналы таких документов могут существовать в единственном экземпляре и понадобится застройщику для осуществления иных юридически значимых действий;

- исключить из пункта 16 проекта регламента избыточную обязанность застройщика по предоставлению в Минстрой НСО положительного заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. Обязанность избыточна, поскольку сведения о таком заключении содержатся в Едином реестре. Либо дополнить подпункт 6 пункта 16 проекта Регламента оговоркой о том, что предусмотренный им документ представляется в случае отсутствия заключения экспертизы в Едином реестре;

- исключить из пункта 16 проекта регламента избыточную обязанность застройщика по предоставлению в Минстрой НСО разрешения на строительство. Обязанность избыточна, поскольку информация о разрешении на строительство может быть получена посредством межведомственного взаимодействия или из открытых источников в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;

- исключить из пункта 16 проекта регламента избыточную обязанность застройщика по предоставлению в Минстрой НСО правоустанавливающих документов на земельные участки либо включить в подпункт 9 пункта 16 проекта регламента условие о том, что предусмотренные им документы предоставляются лишь в случае отсутствия сведений/информации о них в ЕГРН. Обязанность избыточна, поскольку информация о правоустанавливающих документах на земельные участки может быть получена из ЕГРН;

- исключить из пункта 16 проекта регламента избыточную обязанность застройщика по предоставлению в Минстрой НСО копии последней бухгалтерской (финансовой) отчетности. Обязанность избыточна, поскольку годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность может быть получена посредством межведомственного взаимодействия.

5.3. В целях учета замечания редакционно-технического характера Министерство рекомендует разработчику:

- исключить подпункт 5 из пункта 19 проекта регламента. При этом допустимо дополнить седьмой абзац пункта 19 предложением, о праве застройщика предоставлять иные документы, подтверждающие сведения, указанные заявителем в направленной проектной декларации в Минстрой НСО;

- во избежание противоречия между пунктами 19 и 34 проекта регламента необходимо изложить второй абзац пункта 34 проекта регламента, например, в следующей редакции:

«Одновременно с заполнением электронной формы проектной декларации застройщик направляет документы, указанные в пункте 16 Административного регламента, а также по собственной инициативе, документы, указанные в пункте 19 Административного регламента.».

Заместитель министра экономического
развития Новосибирской области



В.Б. Шовтак