



ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

«22» декабря 2016 г.

№ 7-э

об экспертизе постановления Правительства Новосибирской области от 11.06.2010 № 33-п «О предоставлении государственных гарантий Новосибирской области застройщикам многоквартирных жилых домов»

В соответствии с пунктом 14 Порядка проведения экспертизы нормативных правовых актов Новосибирской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, в целях выявления положений, необоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденного постановлением Правительства Новосибирской области от 15.07.2014 № 275-п (далее - Порядок проведения экспертизы), а также в соответствии с Планом экспертизы нормативных правовых актов Новосибирской области на второе полугодие 2016 года, министерством экономического развития Новосибирской области (далее - министерство) проведена экспертиза постановления Правительства Новосибирской области от 11.06.2010 № 33-п «О предоставлении государственных гарантий Новосибирской области застройщикам многоквартирных жилых домов» (далее - постановление Правительства НСО от 11.06.2010 № 33-п). Постановление Правительства НСО от 11.06.2010 № 33-п было разработано министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Новосибирской области. Постановлением Губернатора Новосибирской области от 16.09.2014 г. № 140 министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Новосибирской области было переименовано в министерство строительства Новосибирской области, часть функции министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Новосибирской области в сфере жилищно-коммунального хозяйства передано созданному министерству жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области. В соответствии с Положением о министерстве строительства Новосибирской области, утвержденного постановлением Правительства Новосибирской области от 02.10.2014 № 398-п,

подготовка проектов актов о мерах по стимулированию жилищного строительства в Новосибирской области отнесена к полномочиям министерства строительства области. С учетом изложенного в настоящем заключении министерство строительства Новосибирской области именуется разработчиком акта.

1. Общее описание рассматриваемого регулирования

Постановление Правительства НСО от 11.06.2010 № 33-п разработано в соответствии с Бюджетным кодексом РФ, Законом Новосибирской области от 06.05.2008 № 226-ОЗ «О порядке предоставления государственных гарантий Новосибирской области» (далее - Закон Новосибирской области от 06.05.2008 № 226-ОЗ).

В Бюджетном кодексе РФ государственным гарантиям субъектов Российской Федерации посвящено ряд статей, в частности статьи 110.2, 115, 115.2, 117, в которых определены требования к порядку и условиям предоставления государственных гарантий, учету выданных государственных гарантий.

В Законе Новосибирской области от 06.05.2008 № 226-ОЗ дано понятие государственной гарантии, определены основные условия ее предоставления, установлены требования к форме и содержанию государственной гарантии, регистрации и учету выданных гарантий.

Ранее до утверждения постановления Правительства НСО от 11.06.2010 № 33-п действовало постановление администрации Новосибирской области от 26.01.2009 № 30-па «О мерах по стимулированию жилищного строительства в Новосибирской области», которым было утверждено Положение о комиссии по вопросам предоставления государственных гарантий Новосибирской области по заимствованиям, осуществляемым застройщиками на цели завершения строительства многоквартирных жилых домов, а также состав данной комиссии. В указанном Положении о комиссии были определены отдельные процедуры порядка предоставления застройщикам многоквартирных жилых домов государственных гарантий Новосибирской области, в частности, виды государственных гарантий, перечень документов, предоставляемых застройщиками, полномочия комиссии. Прежний порядок предоставления гарантий подразумевал, что сначала комиссия принимает решение о выделении гарантий, и лишь затем застройщик обращается в банк для получения кредита.

Постановлением Правительства НСО от 11.06.2010 № 33-п утверждены:

- состав комиссии по вопросам предоставления государственных гарантий Новосибирской области застройщикам многоквартирных жилых домов (далее – комиссия);

- Положение о комиссии по вопросам предоставления государственных гарантий Новосибирской области застройщикам многоквартирных жилых домов (далее – Положение о комиссии);

- Порядок предоставления застройщикам многоквартирных жилых домов государственных гарантий Новосибирской области (далее – Порядок).

В соответствии с пунктом 2 Порядка государственные гарантии Новосибирской области (далее - государственные гарантии) предоставляются

застройщикам на завершение строительства многоквартирных жилых домов высокой степени строительной готовности (не менее 50% сметной стоимости).

Государственные гарантии, предоставляемые застройщикам, могут быть как *с правом регрессного требования*, так и *без права регрессного требования* гаранта к принципалу и могут предусматривать *субсидиарную или солидарную ответственность гаранта по обеспеченному им обязательству принципала*.

Понятие государственной гарантии дано в статье 2 Закона Новосибирской области от 06.05.2008 № 226-ОЗ. Это вид долгового обязательства, в силу которого Новосибирская область (гарант) обязана при наступлении предусмотренного в гарантии события (гарантийного случая) уплатить лицу, в пользу которого предоставлена гарантия (бенефициару), по его письменному требованию определенную в обязательстве денежную сумму за счет средств областного бюджета Новосибирской области в соответствии с условиями даваемого гарантом обязательства отвечать за исполнение третьим лицом (принципалом) его обязательств перед бенефициаром.

От имени Новосибирской области государственные гарантии предоставляются Правительством Новосибирской области в пределах общей суммы предоставляемых гарантий, указанной в законе Новосибирской области об областном бюджете Новосибирской области.

Для получения государственной гарантии с правом регрессного требования гаранта к принципалу застройщиком многоквартирных жилых домов в качестве обеспечения исполнения обязательств по удовлетворению регрессного требования гаранта к принципалу в связи с исполнением в полном объеме или в какой-либо части государственной гарантии могут быть предоставлены по его усмотрению банковская гарантия, поручительство, государственная или муниципальная гарантия, залог имущества (за исключением имущественных прав).

Государственные гарантии без права регрессного требования гаранта к принципалу предоставляются на возмездной основе. В случае исполнения гарантом своих обязательств по государственной гарантии принципал уплачивает гаранту плату в размере 100% от суммы средств, выплаченных по гарантии.

В качестве способа обеспечения исполнения обязательств принципала перед гарантом по внесению платы принципал предоставляет гаранту залог имущества в размере 50% суммы государственной гарантии Новосибирской области.

Для получения государственной гарантии застройщик многоквартирных жилых домов представляет в Правительство Новосибирской области заявку (по установленной форме), а также пакет документов, указанных в пункте 6 Порядка.

В случае предоставления заявителем залога имущества (движимого или недвижимого) дополнительно предоставляются документы, указанные в пунктах 7 (для движимого имущества), 8 (для недвижимого имущества) Порядка. Департамент имущества и земельных отношений области в данном случае готовит проект договора залога имущества.

Поданная заявка подлежит рассмотрению комиссией. В целях проведения экспертизы соответствия представленных заявителем документов, требованиям действующего законодательства, комиссия направляет документы в департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области и в инспекцию государственного строительного надзора Новосибирской области. В течение 5 рабочих дней указанные органы в соответствии со своей компетенцией проводят экспертизу представленных заявителем документов, по итогам которой готовят и направляют в комиссию экспертные заключения. Затем комиссия в течение 7 рабочих дней рассматривает заявку на получение государственных гарантий и представленные экспертные заключения. В случае принятия комиссией решения рекомендовать предоставить государственную гарантию, заявка направляется в министерство финансов и налоговой политики Новосибирской области.

При предоставлении государственной гарантии с правом регрессного требования гаранта к принципалу министерство финансов и налоговой политики Новосибирской области в установленном им порядке в срок до 10 рабочих дней проводит анализ финансового состояния заявителя. При признании удовлетворительным финансового состояния заявителя департамент имущества и земельных отношений области готовит проект договора залога имущества. В случае неудовлетворительного финансового состояния заявителя государственная гарантия Новосибирской области не предоставляется.

При предоставлении государственной гарантии без права регрессного требования гаранта к принципалу анализ финансового состояния заявителя министерством финансов и налоговой политики Новосибирской области не проводится.

При положительном заключении комиссии, министерством финансов и налоговой политики области готовится проект распоряжения Правительства Новосибирской области, проект договора о предоставлении государственной гарантии, проект государственной гарантии.

2. Информация о проведенных публичных консультациях

Публичные консультации проводились в период с 7 октября 2016 года по 7 ноября 2016 года.

Уведомление о проведении экспертизы постановления Правительства НСО от 11.06.2010 № 33-п, опросный лист, постановление Правительства НСО от 11.06.2010 № 33-п были размещены на официальном сайте Правительства Новосибирской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по следующей гиперссылке: <http://www.nso.ru/page/19370>, а также в ГИС «Электронная демократия Новосибирской области» по следующей гиперссылке: <http://www.dem.nso.ru/lawandnpa/ef0497be-ade6-4e20-8e88-d4b77dae75b8>.

В рамках проведения публичных консультаций министерство направило соответствующие уведомления (письма) следующим органам и лицам:

- Новосибирскому областному отделению Общероссийской общественной организации «Деловая Россия»;
- Новосибирской городской торгово-промышленной палате;

- Ассоциации Специалистов Текстильной Архитектуры и мембранных Конструкции «Текс-Стиль»;
- Ассоциации строителей и инвесторов г. Новосибирска и Новосибирской области;
- Межрегиональной общественной организации «Союз Строителей Сибири»;
- Межрегиональной некоммерческой организации строителей «Сибирь»;
- Межрегиональной ассоциации руководителей предприятий;
- Новосибирской городской общественной организации «Общественный экспертный совет по вопросам градостроительства»;
- Ассоциации регионального отраслевого объединения работодателей «Саморегулируемая организация Строителей Сибирского региона»;
- Новосибирской торгово-промышленной палате;
- Новосибирскому региональному отделению общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»;
- ЗАО «Первый строительный фонд»;
- Некоммерческому партнерству по объединению индивидуальных застройщиков «Центральный микрорайон»;
- Уполномоченному по защите прав предпринимателей в Новосибирской области;
- департаменту имущества и земельных отношений Новосибирской области;
- министерству финансов и налоговой политики Новосибирской области;
- инспекцию государственного строительного надзора Новосибирской области;
- разработчику акта.

В рамках проведения публичных консультации в министерство поступили замечания и предложения от:

- министерства финансов и налоговой политики Новосибирской области;
- департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области;
- разработчика акта.

От инспекции государственного строительного надзора Новосибирской области поступило письмо об отсутствии замечаний и предложений.

Свод замечаний и предложений участников публичных консультаций содержится в следующей таблице.

Замечания и предложения, поступившие в ходе проведения публичных консультаций

Таблица 1

Замечания	Предложения
<i>1. Министерство финансов и налоговой политики Новосибирской области</i>	
	Необходимо актуализировать состав комиссии по вопросам предоставления государственных гарантий Новосибирской области застройщикам

Замечания	Предложения
	<p>многоквартирных жилых домов, утвержденный постановлением Правительства НСО от 11.06.2010 № 33-п, указав от министерства финансов и налоговой политики Новосибирской области – министра финансов и налоговой политики Новосибирской области Голубенко Виталия Юрьевича.</p>
2. Министерство строительства Новосибирской области	
	<p>1. В связи с принятием Федерального закона от 27.07.2010 №210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» существует необходимость указания на получение документов путем межведомственного взаимодействия. К таким документам могут быть отнесены документы, указанные в подпунктах 2, 6 пункта 6, подпунктах 1, 3, 5 пункта 8 Порядка.</p> <p>2. В постановление необходимо внести изменения в целях приведения в соответствии с Федеральным законом 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» и организационной структурой Правительства Новосибирской области.</p>
3. Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области	
<p>1. Федеральным законом от 03.07.2016 № 360-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" были утверждены изменения в Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее – Федеральный закон № 122-ФЗ, Закон о ГКН), согласно которым с 15.07.2016 единственным документом, подтверждающим актуальность сведений о праве собственности на объект недвижимости, является выписка из ЕГРП, а не свидетельство о праве собственности (ст. 14 Федерального закона № 122-ФЗ).</p> <p>В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», для органов государственной власти, предоставляющих государственные услуги, установлен запрет требовать от заявителя представления документов и информации, которые находятся в распоряжении органов, предоставляющих государственные услуги, органов, предоставляющих муниципальные услуги, иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, участвующих в предоставлении государственных и муниципальных услуг.</p> <p>К таким сведениям относятся, в том числе, сведения о государственной регистрации прав: согласно п. 1 ст. 7 Федерального закона № 122-ФЗ, сведения, содержащиеся в Едином</p>	<p>1. В составе комиссии, утвержденной постановлением Правительства НСО от 11.06.2010 № 33-п, изменить представителя от ДИиЗО НСО, указав заместителя руководителя департамента – начальника юридического отдела Калашникову Светлану Валерьевну.</p> <p>2. Порядок предоставления застройщикам многоквартирных жилых домов государственных гарантий Новосибирской области привести в соответствие с положениями Федерального закона от 27.07.2010 №210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», Федерального закона от 03.07.2016 №360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».</p> <p>Предлагаем пп. 2, пп. 5 п. 8 Порядка признать утратившими силу, положения п. 6, п. 8 Порядка изложить в иной редакции, исключив обязательный характер предоставления заявителем сведений, имеющихся в распоряжении органов и организаций, указанных в п. 2 ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 27.07.2010 N 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг".</p>

Замечания	Предложения
<p>государственном реестре прав, являются общедоступными (за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом) и предоставляются органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, по запросам любых лиц, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия. Аналогичный принцип закреплен в ч. 8 ст. 4 Закона о ГКН.</p> <p>В соответствии с положениями Федерального закона № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» заявитель вправе представить указанные документы и информацию в органы, предоставляющие государственные услуги, по собственной инициативе.</p> <p>Таким образом, требования, предъявляемые к заявителям в части представления документов, имеющих в распоряжении иных государственных органов, являются незаконными.</p> <p>Изложенное касается также установленных в пп. 2 п. 6 Порядка требований к составу документов, прилагаемых к заявке (требование представить выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, полученную не ранее чем за 10 дней до дня подачи заявки на получение государственной гарантии), поскольку в соответствии с п.п. 68-69 Перечня документов и сведений, находящихся в распоряжении отдельных федеральных органов исполнительной власти и необходимых для предоставления государственных и муниципальных услуг исполнительным органам государственной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления (утв. Распоряжением Правительства РФ от 01.11.2016 N 2326-р) сведения из Единого государственного реестра юридических лиц, Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, сведения из Единого государственного реестра налогоплательщиков предоставляются путем межведомственного взаимодействия органами Федеральной налоговой службой Российской Федерации.</p> <p>2. Относительно указанного в пп. 5 п. 8 Порядка требования к заявителю представить нотариально заверенную копию кадастрового плана земельного участка сообщаем, что со вступлением в силу Закона о ГКН термин «кадастровый план земельного участка» утратил свое самостоятельное значение, и в настоящее время описание местоположения границ земельного участка (в том числе в графической форме) является составляющей частью кадастрового паспорта земельного участка.</p> <p>В соответствии с ч. 2 ст. 47 Закона о ГКН</p>	

Замечания	Предложения
<p>кадастровые планы, технические паспорта, иные документы, которые содержат описание объектов недвижимости и выданы в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в целях, связанных с осуществлением соответствующей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, признаются действительными и имеют равную юридическую силу с кадастровыми паспортами объектов недвижимости.</p>	

3. Выводы по результатам экспертизы

В соответствии с пунктом 2 Порядка адресатами действующего правового регулирования являются застройщики.

Понятие «застройщик» дано в статье 2 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». Так, застройщик - это *юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы*, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Согласно информации, представленной разработчиком акта, количество субъектов предпринимательской деятельности, осуществляющих деятельность по строительству многоквартирных жилых домов на территории Новосибирской области, в 2016 году по сравнению с 2010 годом увеличилось на 97, т.е. на 24,4 %:

Год	Количество субъектов предпринимательской деятельности, осуществляющих деятельность по строительству многоквартирных жилых домов на территории Новосибирской области ¹
2010	398
2011	443

¹ В количество субъектов предпринимательской деятельности, осуществляющих (осуществлявших) деятельность по строительству многоквартирных жилых домов на территории Новосибирской области, включены застройщики, заказчики (технические заказчики), лица, осуществляющие строительство (генподрядчики), осуществляющие (осуществлявшие) деятельность по строительству многоквартирных жилых домов, по которым инспекция государственного строительного надзора Новосибирской области осуществляет (осуществляла) государственный надзор в указанные годы.

2012	445
2013	422
2014	463
2015	492
2016	495

Таким образом, круг субъектов, на которых распространяет действие постановление Правительства Новосибирской области от 11.06.2010 № 33-п, является достаточно большим.

Между тем из информации министерства финансов и налоговой политики Новосибирской области следует, что механизм предоставления государственных гарантий в соответствии с постановлением Правительства НСО от 11.06.2010 № 33-п был применен лишь дважды в 2010 году. На основании распоряжения Правительства области от 05.07.2010 № 59-рп и № 60-рп были представлены государственные гарантии Новосибирской области двум субъектам предпринимательской деятельности: ЗАО «Строитель» в сумме 81 млн. руб., и ООО «Сервис Сибири и Ко» в сумме 29,6 млн. руб. Государственные гарантии предоставлялись без права регрессного требования гаранта к принципалу на срок до 31 декабря 2010 г. В связи с исполнением принципалами обязательств самостоятельно, требования бенефициаров в отношении гаранта отсутствовали.

С 2011 года государственные гарантии в соответствии с постановлением Правительства НСО от 11.06.2010 № 33-п Новосибирской области не предоставлялись.

Законом Новосибирской области от 24.12.2015 № 23-ОЗ «Об областном бюджете Новосибирской области на 2016 год и плановый период 2017 и 2018 годов» (далее - Закон о бюджете на 2016 год и плановый период 2017 и 2018 годов) не предусмотрено предоставление государственных гарантий Новосибирской области на цели, указанные в постановлении Правительства НСО от 11.06.2010 № 33-п. На 2017 год запланировано предоставление государственных гарантий на общую сумму 650 000 тыс. рублей по кредитам, привлекаемым в целях реализации инвестиционного проекта. До вступления в силу Закона Новосибирской области от 06.10.2016 № 94-ОЗ «О внесении изменений в Закон Новосибирской области «Об областном бюджете Новосибирской области на 2016 год и плановый период 2017 и 2018 годов» на 2016 год был определен объем государственных гарантий по кредитам, привлекаемым в целях реализации инвестиционного проекта, в размере 1 150 000 тыс. рублей, в 2017 году – 1 150 000 тыс. рублей, в 2018 году – 1 000 000 тыс. рублей.

В соответствии с информацией о государственном долге, размещенном на сайте министерства финансов и налоговой политике Новосибирской области,² по состоянию на 01.10.2016 года размер государственных гарантии области составляет 0 рублей.

Ограничение выдачи государственных гарантий Новосибирской области, по информации представленной министерством финансов и налоговой

² См.: <http://www.mfnso.nso.ru/page/474>

политики Новосибирской области, связано в первую очередь с необходимостью соблюдения ограничений по уровню дефицита, объему государственного долга и уровню долговой нагрузки, установленных условиями Соглашений о предоставлении бюджету Новосибирской области из федерального бюджета бюджетного кредита, заключенных в 2014-2016 гг.

В пункте 2 Порядка определено обязательное условие предоставления государственных гарантий: степень строительной готовности многоквартирного жилого дома, для завершения строительства которого предоставляется государственная гарантия, должна быть не менее 50% сметной стоимости.

Степень строительной готовности незавершенного строительства в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 13.12.2010 № 628 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости и требований к ее подготовке»³ определяется по формуле:

$$\text{Степень} = \frac{100 * \text{Объем выполненных работ}}{\text{Стоимость строительства}},$$

где:

Степень - степень готовности объекта незавершенного строительства (%);

Объем выполненных работ - стоимость фактически выполненных работ (руб.);

Стоимость строительства - стоимость строительства в соответствии со сметой на строительство объекта (руб.).

В соответствии с готовностью конструктивных элементов объекта по формуле:

$$\text{Степень} = \frac{\sum_{i=1}^n \text{Вес}_i * C_i}{100},$$

где:

Степень - степень готовности объекта незавершенного строительства (%);

i - номер конструктивного элемента по порядку;

n - общее количество конструктивных элементов в объекте;

Вес_i - значение удельного веса i -ого конструктивного элемента в объекте (%);

C_i - доля построенной части i -ого конструктивного элемента (%).

Для объектов незавершенного строительства, представляющих собой здания, строительство которых не завершено, для расчета степени готовности в соответствии с готовностью конструктивных элементов используется

³ Идентичные формулы содержатся в приказе Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» и приказе Минэкономразвития России от 10.02.2012 № 52 «Об утверждении формы технического плана объекта незавершенного строительства и требований к его подготовке».

следующий перечень конструктивных элементов: фундамент, стены и перегородки, перекрытия, крыша, полы, окна и двери, оборудование и другие.

В пункте 6 Порядка определен перечень документов, прилагаемых застройщиком к заявке на получение государственной гарантии.

Так, к заявке прилагаются:

1) Нотариально заверенные копии учредительных документов юридического лица со всеми приложениями, изменениями и дополнениями, свидетельства о государственной регистрации юридического лица, свидетельства о постановке на учет в налоговом органе.

Нотариальное удостоверение копии документов является гарантией того, что представленный документ является точной копией его оригинала. Аналогичного результата, по мнению министерства, можно достичь также путем сверки оригиналов документов с их копиями лицом, осуществляющим приемку документов при их подаче. Это позволит сократить расходы заявителя, связанные с получением государственной гарантии.

Примерный расчет расходов заявителя на нотариальное удостоверение документов представлен в таблице:

<i>Документы</i>	<i>Средняя стоимость нотариальной услуги по заверению копии в городе Новосибирске, руб.</i>
устав (независимо от количества листов)	600
изменение, дополнение к уставу (в среднем не менее 3 листов), цена за 1 лист – 100 рублей	300
свидетельство о постановке на учет в налоговом органе	100
свидетельство о государственной регистрации юридического лица	100
Итого:	900

Если к указанным расходам добавить расходы заявителя на осуществление ксерокопирования документов, то получаем следующее:

<i>Документы</i>	<i>Расходы на ксерокопирование документов⁴, руб.</i>
устав (среднее количество листов – 10 листов)	50
изменение, дополнение к уставу (среднее количество листов – 3 листа)	15
свидетельство о постановке на учет в налоговом органе	5
свидетельство о государственной регистрации юридического лица	5
Итого:	75

⁴ Средняя стоимость услуги по ксерокопированию 1 листа (с одной стороны) в городе Новосибирске составляет 5 рублей.

При этом, необходимо учитывать также случаи, когда представление оригиналов документов для заявителя может быть сопряжено с еще большими расходами нежели их нотариальное удостоверение. В связи с чем, формулировка подпункта 1 пункта 6 Порядка должна предоставлять заявителю возможность выбора варианта подачи документов: подлинники документов с их копиями либо нотариально заверенные копии документов.

Возникает вопрос о целесообразности и необходимости возложения на заявителя обязанности по предоставлению таких документов, как свидетельство о постановке на учет в налоговом органе и свидетельство о государственной регистрации юридического лица. Информация, содержащаяся в данных документах, может быть получена комиссией посредством межведомственного информационного взаимодействия. При этом раздел «Сведения о заявителе» заявки на получение государственной гарантии (Приложения №1, №2 к Порядку) целесообразно дополнить строками об ИНН и ОГРН заявителя. Кроме того, в соответствии с подпунктом 2 пункта 6 Порядка заявитель обязан предоставить выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, которая содержит указанную информацию. В связи с чем, представляется возможным исключить в подпункте обязанность, предоставив заявителю право на предоставление свидетельства о постановке на учет в налоговом органе и свидетельства о государственной регистрации юридического лица.

Таким образом, с учетом вышеизложенного в подпункт 1 пункта 6 Порядка предлагается внести изменения. Например, изложив подпункт в следующей редакции: «копии учредительных документов юридического лица со всеми приложениями, изменениями и дополнениями (копии представляются с подлинниками и заверяются лицом, принимающим заявку) или нотариально удостоверенные копии учредительных документов со всеми приложениями, изменениями и дополнениями».

2) Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, полученная не ранее чем за 10 дней до дня подачи заявки на получение государственной гарантии.

В ходе публичных консультаций разработчик акта, а также департамент имущества и земельных отношений области отметили, что в Порядке необходимо указать на возможность получения данного документа (в случае его не предоставления заявителем) в порядке межведомственного информационного взаимодействия. Принимая во внимание положения Федерального закона № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» министерство считает данное предложение обоснованным.

Расходы заявителя на предоставление указанного документа на бумажном носителе составляют 200 рублей.⁵

⁵ См.: постановление Правительства РФ от 19.05.2014 № 462 «О размере платы за предоставление содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц и Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей сведений и документов и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации». В электронном виде указанную выписку можно получить бесплатно.

3) Документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя (доверенность, копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности).

Перечень документов, подтверждающих полномочия лица на осуществление действия от имени заявителя, представленный в данном подпункте является закрытым, при этом даже на первый взгляд он не учитывает весь спектр документов, которыми могут быть подтверждены полномочия лица, представившего документы для получения государственной гарантии. Так, согласно статьи 69 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» полномочия единоличного исполнительного органа общества могут быть переданы по договору коммерческой организации (управляющей организации) или индивидуальному предпринимателю (управляющему). С указанными лицами подписывается договор о передачи полномочий. Таким образом, в случае подачи документов от имени заявителя директором управляющей организации, в числе документов, подтверждающих его полномочия, будет представлен договор о передаче полномочий, о котором в подпункте 3 пункта 6 Порядка ничего не сказано.

С учетом изложенного министерство предлагает разработчику акта внести изменение в подпункт 3 пункта 6 Порядка. Например, подпункт можно изложить следующим образом: «документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя, заверенный нотариально, либо печатью организации (при наличии) и подписью лица, имеющего право действовать без доверенности от имени заявителя».

4) Справка территориального органа Федеральной налоговой службы Российской Федерации о состоянии расчетов с бюджетами всех уровней, выданная не ранее чем за 5 дней до даты подачи заявки на получение государственной гарантии без права регрессного требования гаранта к принципалу.

В связи с тем, что указанный документ комиссия может получить в порядке межведомственного информационного взаимодействия, в Порядке необходимо указать на то, что данный документ представляется по инициативе заявителя. Кроме того, срок действия справки - 5 дней (имеется ввиду календарных дней), указанный в подпункте, с точки зрения министерства, является неоправданно коротким. Однако, если в Порядке будет указано на то, что предоставление данного документа является правом, а не обязанностью заявителя, срок не будет вызывать затруднений у заявителя.

5) Документы, подтверждающие обеспечение исполнения обязательств по удовлетворению регрессных требований по государственной гарантии Новосибирской области (за исключением случая предоставления в качестве обеспечения залога имущества).

б) Копия разрешения на строительство многоквартирного жилого дома.

В ходе публичных консультаций разработчик акта указал на то, что в Порядке необходимо указать на возможность получения данного документа (в случае его не предоставления заявителем) в порядке межведомственного

информационного взаимодействия. Министерство поддерживает мнение разработчика акта.

Расходы заявителя на предоставление указанного документа связанные с ксерокопированием документа составляют примерно 15 рублей.⁶

7) Информация о степени строительной готовности и сроках выполнения работ по строительству многоквартирного дома, составленная заявителем по форме согласно приложению № 3 к Порядку.

8) Сведения о строящемся многоквартирном доме и заключенных договорах долевого участия в строительстве, составленные заявителем по форме согласно приложению № 4 к Порядку.

9) Заключение банка (по выбору заявителя), содержащее выводы о возможности (способности) заявителя надлежащим образом исполнять свои обязательства (включая обязательства перед данным банком по кредитному договору) самостоятельно, без учета предоставляемого обеспечения исполнения обязательств застройщика по кредитному договору, в том числе по государственной гарантии.

В пункте 6 Порядка определен закрытый перечень представляемых застройщиком документов.

В одиннадцатом абзаце пункта 6 Порядка определено также, что «в случае наличия в заключении банка отлагательного условия о предоставлении гарантии сбыта жилых помещений (квартир), не реализованных на этапе строительства, заявитель дополнительно представляет соответствующее решение гаранта по сбыту, определенного в соответствии с порядком, установленным администрацией области». Однако в ходе проведения экспертизы постановления Правительства Новосибирской области от 11.06.2010 № 33-п министерство не установило нормативный правовой акт администрации области, которым утвержден указанный порядок. Представляется, что у застройщиков могут возникнуть аналогичные затруднения. В связи с чем, рекомендуем разработчику акта в пункте сделать ссылку на конкретный нормативный правовой акт, которым утвержден установленный порядок.

В последнем абзаце пункта 6 Порядка определено, что документы, указанные в подпунктах 1 - 3 пункта 6 Порядка, представляются в двух экземплярах. В Порядке отсутствует обоснование необходимости установления указанного требования. При этом в пункте 10 Порядка определено, что в целях проведения экспертизы соответствия представленных заявителем документов требованиям действующего законодательства документы, указанные в подпунктах 1-3 пункта 7 (очевидно в пункте 10 Порядка ошибочно указан пункт 7 вместо пункта 6), направляются в департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области. Представляется, что требование по предоставлению документов в двух экземплярах для целей направления их в другой орган государственной власти области является избыточным, поскольку документы могут быть направлены комиссией в департамент имущества и

⁶ Расчеты произведены исходя из среднего количества листов разрешения на строительства – 3 листа, стоимости услуги по ксерокопированию 1 листа - 5 рублей.

земельных отношений Новосибирской области в виде сканированных изображений, что не повлияет на качество проводимой экспертизы.

Расходы заявителя на предоставление вторых экземпляров документов, указанных в подпунктах 1 - 3 пункта 6 Порядка следующие:

- расходы на ксерокопирование и нотариальное удостоверение копий учредительных документов юридического лица со всеми приложениями, изменениями и дополнениями, свидетельства о государственной регистрации юридического лица, свидетельства о постановке на учет в налоговом органе – 975 рублей⁷;

- расходы на ксерокопирование выписки из Единого государственного реестра юридических лиц – 25 рублей (исходя из среднего количества листов выписки из ЕГРЮЛ - 5 листов);

- расходы на ксерокопирование документа, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - 15 рублей (исходя из среднего количества листов документа - 3 листов).

Итого: 1015 рублей.

Принимая во внимание изложенное, министерство считает возможным рекомендовать разработчику акта исключить данное требование из Порядка.

Кроме того, в Порядке необходимо указать корректные ссылки на пункты в пунктах 10, 13 Порядка.

В пункте 7 Порядка определен дополнительный перечень документов, представляемых заявителем, в случае, если в качестве обеспечения исполнения обязательства по удовлетворению регрессных требований по государственной гарантии Новосибирской области предоставляется *залог имущества* (исходя их системного толкования положений пунктов 7, 8 Порядка в пункте идет речь о залоге движимого имущества). Это следующие документы.

1) Копия договора, на основании которого приобретено право собственности на объект залога.

В указанном подпункте определено лишь одно из оснований приобретения права собственности на имущество: договор. При этом в статье 218 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) указано, что в случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам - правопреемникам реорганизованного юридического лица. В соответствии со статьей 58 ГК РФ при разделении юридического лица, выделении из состава юридического лица права и обязанности к новому юридическому лицу переходят в соответствии с передаточным актом. Таким образом, формулировка подпункта 1 пункта 7 Порядка не учитывает все возможные случаи возникновения права собственности на имущество, что может привести к затруднению при подачи документов на получение государственной гарантии.

В связи с изложенным, министерство считает возможным рекомендовать разработчику акта внести изменение в подпункт 1 пункта 7 Порядка, изложив его, например, в следующей редакции: «копию документа, подтверждающего право собственности на объект залога».

⁷ Расчеты приведены на страницах 11, 12 настоящего заключения.

2) *Отчет об оценке объектов залога, составленный по заказу заявителя независимым оценщиком в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».*

3) *Справка от заявителя о соотношении стоимости сделки к стоимости активов общества и соответствующее решение компетентного органа об одобрении крупной сделки или сделки с заинтересованностью в случаях, указанных в законодательстве.*

В указанном подпункте объединены два вида сделок: крупная сделка и сделка с заинтересованностью, причем они конструктивно противопоставлены друг другу союзом «или». Однако в соответствии с законодательством РФ сделка может быть одновременно и крупной, и с заинтересованностью. Кроме того, сделка с заинтересованностью не рассматривается в свете ее стоимости, для нее важен другой аспект - наличие заинтересованности. Так, например, в статье 78 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» определено, что *стоимость крупной сделки составляет 25 и более процентов балансовой стоимости активов общества, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату.* Крупная сделка должна быть одобрена в установленном порядке. Согласно статьям 82-84 вышеуказанного закона сделки, в совершении которых имеется заинтересованность члена совета директоров (наблюдательного совета) общества, лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа общества, в том числе управляющей организации или управляющего, члена коллегиального исполнительного органа общества или акционера общества, имеющего совместно с его аффилированными лицами 20 и более процентов голосующих акций общества, а также лица, имеющего право давать обществу обязательные для него указания, являются сделками с заинтересованностью. Данные сделки должны быть одобрены до их совершения советом директоров (наблюдательным советом) общества или общим собранием акционеров. Аналогичные положения о крупных сделках и сделках с заинтересованностью применительно к обществам с ограниченной ответственностью зафиксированы в Федеральном законе от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

С учетом вышеизложенного, министерство считает возможным рекомендовать разработчику акта изменить конструкцию подпункта 3 пункта 7 Порядка, например, выделив положения о сделках с заинтересованностью в отдельный подпункт, изложив его следующим образом: «решение об одобрении совершения сделки с заинтересованностью либо копия такого решения, в случае если необходимость такого решения установлена законодательством Российской Федерации, учредительными документами застройщика».

В пункте 8 Порядка определен дополнительный перечень документов, представляемых заявителем, в случае, если в качестве обеспечения исполнения обязательства по удовлетворению регрессных требований по государственной гарантии Новосибирской области, заявитель предоставляет залог недвижимого имущества. Это следующие документы.

1) Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), полученная не ранее чем за 10 дней до ее предъявления.

В ходе публичных консультаций разработчик акта отметил, что в Порядке необходимо указать на возможность получения данного документа (в случае его не предоставления заявителем) в порядке межведомственного информационного взаимодействия. Принимая во внимание положения Федерального закона № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» министерство считает данное предложение обоснованным.

Расходы заявителя на предоставление указанного документа на бумажном носителе составляют 600 рублей.⁸

2) Нотариально заверенная копия свидетельства о праве собственности на объект недвижимости, который передается в залог.

Федеральным законом от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» определено, что такой вид документа как свидетельство о праве собственности на недвижимость с 15.07.2016 года не выдается. Согласно статьи 21 указанного закона со дня вступления его в силу государственные органы, органы местного самоуправления, суды, а также иные органы и организации обязаны принимать для подтверждения регистрации прав на недвижимое имущество выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним наравне со свидетельством о государственной регистрации. Выписку из ЕГРП заявитель предоставляет в соответствии с подпунктом 1 пункта 8 Порядка.

Расходы заявителя на предоставление указанного документа связаны с ксерокопированием и нотариальным удостоверением документа и составляют примерно – 105 рублей.

С учетом вышеизложенного, министерство считает возможным рекомендовать разработчику акта признать подпункт 2 пункта 8 Порядка утратившим силу. Аналогичное предложение в ходе публичных консультаций направил департамент имущества и земельных отношений области.

3) Нотариально заверенная копия кадастрового паспорта объекта, выданного органом технической инвентаризации.

В настоящее время кадастровый паспорт выдается не органом технической инвентаризации, а территориальным отделением Росреестра по месту нахождения объекта недвижимости. Кроме того, согласно Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ) информация об объекте недвижимости может быть представлена не только в виде кадастрового паспорта, но и в виде кадастровой выписки об объекте недвижимости.

⁸ См.: приказ Минэкономразвития РФ от 16.12.2010 N 650 «О порядке взимания и возврата платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выдачу копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, и размерах такой платы».

Кроме того, согласно части 2 статьи 47 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ кадастровые планы, технические паспорта, иные документы, которые содержат описание объектов недвижимости и выданы в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу указанного Федерального закона в целях, связанных с осуществлением соответствующей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, признаются действительными и имеют равную юридическую силу с кадастровыми паспортами объектов недвижимости.

Таким образом, в случае, если указанный в подпункте 3 пункта 8 Порядка документ необходим для регистрации права на недвижимое имущество, которое передается в залог, в подпункте 3 пункта 8 Порядка целесообразно расширить перечень документов, с учетом положений Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ, указав на возможность предоставления одного из них.

Также учитывая, что кадастровый паспорт объекта, а также кадастровая выписка об объекте недвижимости могут быть получены комиссией в рамках межведомственного взаимодействия, в Порядке необходимо указать на то, что данные документы представляется по инициативе заявителя. Это предложение в ходе публичных консультаций направил также разработчик акта.

Если оценивать расходы заявителя, связанные с предоставлением указанного в настоящем подпункте документа, то они будут следующими:

№	Услуга	Стоимость услуги, руб.
1	нотариальное заверение копии кадастрового паспорта в городе Новосибирск	300 (средняя цена за 1 лист – 100 руб. ⁹)
2	выдача кадастрового паспорта в виде бумажного документа для юридических лиц ¹⁰	600
	Итого:	900

4) Письменное согласие на залог всех собственников помещения, если помещение, являющееся предметом договора о залоге, находится в общей совместной собственности.

В пункте 8 Порядка идет речь о залоге *недвижимого имущества*, а в подпункте 4 пункта 8 Порядка *письменное согласие требуется только в случаях залога помещений.*

Согласно статьи 7 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» *на имущество, находящееся в общей совместной собственности*, ипотека может быть установлена при наличии письменного согласия на это всех собственников.

Принимая во внимание изложенное, в подпункте 4 пункта 8 Порядка предлагается слово «помещение» заменить словом «имущества».

5) Нотариально заверенная копия кадастрового плана земельного участка.

⁹ При этом ряд нотариусов города Новосибирска отказались оказывать услугу в связи с тем, что форма выдачи кадастрового паспорта не соответствует требованиям, предъявляемым к документам для нотариального заверения их копии (оригинал документа не сшивается).

¹⁰ См.: приказ Минэкономразвития России от 30.07.2010 № 343 «О порядке взимания и возврата платы за предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, и размерах такой платы».

В ходе публичных консультаций департамент имущества и земельных отношений области указал на то, что со вступлением в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ термин «кадастровый план земельного участка» утратил свое самостоятельное значение, и в настоящее время описание местоположения границ земельного участка (в том числе в графической форме) является составляющей частью кадастрового паспорта земельного участка. В связи с чем, департамент предложил подпункт 5 пункта 8 Порядка признать утратившим силу.

Принимая во внимание, то обстоятельство, что согласно подпункта 3 пункта 8 Порядка в числе документов, предоставляемых заявителем, уже указан кадастровый паспорт, а также с учетом предложений министерства, изложенным в настоящем заключении относительно документа, представляемого в соответствии с подпунктом 3 пункта 8 Порядка, министерство считает возможным согласиться с предложением департамента имущества и земельных отношений области.

Расходы заявителя, связанные с предоставлением документа, указанного в подпункте 5 пункта 8 Порядка, следующие:

<i>№</i>	<i>Услуга</i>	<i>Стоимость услуги, руб.</i>
1	нотариальное заверение копии кадастрового плана земельного участка	500 (средняя цена за 1 лист – 100 руб.)
2	выдача кадастрового плана территории в виде бумажного документа для юридических лиц ¹¹	2400
	Итого:	2900

Перечень документов, определенный в пункте 8 Порядка, является закрытым.

В ходе анализа Порядка министерство обратило внимание на то, что Порядок не содержит оснований, по которым комиссия отказывает заявителю в рекомендации предоставить государственную гарантию. Данные основания перечислены в пункте 10 Положения о комиссии. Представляется, что основания для отказа в предоставлении рекомендации комиссии должны быть определены именно в Порядке, как документе, определяющем порядок предоставления государственных гарантий, либо в Порядке должна быть указана ссылка на конкретный пункт Положения о комиссии, в котором указаны данные основания. Это сделает документ доступным для понимания заявителей и освободит их от необходимости поиска информации, касающейся порядка предоставления государственных гарантий. С учетом изложенного, министерство рекомендует внести соответствующие изменения в постановление Правительства НСО от 11.06.2010 № 33-п.

Основания для принятия комиссией решения рекомендовать отказать в предоставлении государственной гарантии определены в пункте 10 Положения о комиссии. Они следующие.

¹¹ См.: приказ Минэкономразвития России от 30.07.2010 № 343 «О порядке взимания и возврата платы за предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, и размерах такой платы».

1) Непредставление или представление не в полном объеме документов, указанных в пунктах 7 - 9 Порядка.

Представляется, что в подпункте допущена ошибка, поскольку перечень документов, представляемых заявителем, определяется пунктами 6-8 Порядка. Причем в пунктах 7 и 8 Порядка указаны документы, представляемые только в определенных случаях: при предоставлении заявителем залога соответственно движимого или недвижимого имущества в качестве обеспечения исполнения обязательства по удовлетворению регрессных требований по государственной гарантии Новосибирской области. В случаях, когда заявителем предоставляется иное, нежели указано выше обеспечение, предоставление документов, указанных в пунктах 7, 8 Порядка, не требуется. Таким образом, формулировка подпункта 1 пункта 10 Положения о комиссии при буквальном ее прочтении ущемляет права заявителей, в связи с чем, нуждается в изменении.

2) Несоблюдение хотя бы одного из условий предоставления государственных гарантий Новосибирской области, определенных действующим законодательством.

В подпункте отсутствует ссылка на конкретный нормативный правовой акт, в котором определены условия предоставления государственных гарантий области. Изучение заявителем нормативных правовых актов, касающихся предоставления государственных гарантий, в поисках условий их предоставления, может быть связано с определенными временными, а возможно и финансовыми затратами застройщика. Так, условия предоставления государственных гарантий определены в Бюджетном кодексе, наиболее полно отражены в Законе Новосибирской области от 06.05.2008 № 226-ОЗ, отдельные требования к застройщика указаны в Порядке (например, в пункте 2).

В связи с изложенным, министерство считает возможным в Порядке указать условия предоставления государственных гарантий, либо сделать ссылку на конкретные статьи нормативных актов, в которых определены условия предоставления государственных гарантий. В подпункте 2 пункта 10 Положения о комиссии тогда можно сделать ссылку на соответствующий пункт Порядка.

3) Сведения, содержащиеся в представленных документах, противоречат имеющимся в комиссии документам.

4) В отношении застройщика в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве), введена процедура банкротства.

5) Нарушение застройщиком обязательства о сроке ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома превышает два года.

В пункте 10 Положения о комиссии определен закрытый перечень оснований, по которым комиссия отказывает в выдаче рекомендации по предоставлению государственной гарантии.

Как уже отмечалось ранее, постановлением Правительства НСО от 11.06.2010 № 33-п утвержден состав комиссии, который нуждается в актуализации. На что также указали участники публичных консультаций.

Министерством проведен анализ форм документов, указанных в приложениях №1 – 4 к Порядку. С учетом того, что Федеральным законом от 06.04.2015 № 82-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части отмены обязательности печати хозяйственных обществ» отменена обязанность хозяйствующих субъектов иметь печать, министерство считает возможным в формах документов в местах указания на печать добавить слова «при наличии» (например: МП (при наличии)).

Разработчиком акта в ходе публичных консультаций было предложено внести изменения в постановление Правительства НСО от 11.06.2010 № 33-п в целях приведения его в соответствие с Федеральным законом 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» (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ). Министерством при проведении экспертизы не было выявлено каких-либо положений, которые бы противоречили Федеральному закону от 30.12.2004 №214-ФЗ и оказывали необоснованные затруднения осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности. Принимая во внимание то обстоятельство, что разработчиком акта не представлено обоснование своего предложения, оно не может быть оценено с точки зрения целей экспертизы в рамках настоящего заключения.

Таким образом, минимальные финансовые затраты одного застройщика на подготовку документов, предоставление которых, по мнению министерства, относится к избыточным требованиям постановления Правительства НСО от 11.06.2010 № 33-п, составляют:

$900 \text{ руб.}^{12} + 75 \text{ руб.}^{13} + 200 \text{ руб.}^{14} + 15 \text{ руб.}^{15} + 1015 \text{ руб.}^{16} + 600 \text{ руб.}^{17} + 105 \text{ руб.}^{18} + 900 \text{ руб.}^{19} + 2990 \text{ руб.}^{20} = 6800 \text{ рублей.}$

Если исходить из того, что 10% от всех субъектов предпринимательской деятельности, осуществляющих деятельность по строительству многоквартирных жилых домов на территории Новосибирской области, (в 2016 году их количество составило 495) подадут заявку на получение государственной гарантии их суммарный расход составит оценочно около 340 тысяч рублей.

4. Сведения о выявленных положениях нормативного правового акта, которые создают необоснованные затруднения осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, способствуют

¹² Расходы заявителя на нотариальное удостоверение документов, указанных в подпункте 1 пункта 6 Порядка.

¹³ Расходы заявителя на осуществление ксерокопирования документов, указанных в подпункте 1 пункта 6 Порядка.

¹⁴ Расходы заявителя на предоставление документа, указанного в подпункте 2 пункта 6 Порядка.

¹⁵ Расходы заявителя на предоставление документа, указанного в подпункте 6 пункта 6 Порядка.

¹⁶ Расходы заявителя на предоставление вторых экземпляров документов, указанных в подпунктах 1 - 3 пункта 6 Порядка.

¹⁷ Расходы заявителя на предоставление документа, указанного в подпункте 1 пункта 8 Порядка.

¹⁸ Расходы заявителя на предоставление документа, указанного в подпункте 2 пункта 8 Порядка.

¹⁹ Расходы заявителя на предоставление документа, указанного в подпункте 3 пункта 8 Порядка.

²⁰ Расходы заявителя на предоставление документа, указанного в подпункте 5 пункта 8 Порядка.

возникновению необоснованных расходов бюджета Новосибирской области

По итогам анализа в соответствии с пунктом 13 Порядка проведения экспертизы сделан вывод о наличии в исследуемом нормативном акте следующих положений, затрудняющих осуществление предпринимательской деятельности:

№ 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
1	Наличие в нормативном правовом акте избыточных требований по подготовке и (или) представлению документов, сведений, информации	<p>1. В подпункте 1 пункта 6 Порядка на заявителя возлагается обязанность по предоставлению нотариально заверенных копий учредительных документов. Нотариальное удостоверение копии документов является гарантией того, что представленный документ является точной копией его оригинала. Аналогичного результата можно достичь также путем сверки оригиналов документов с их копиями лицом, осуществляющим приемку документов при их подаче.</p> <p>В целях недопущения возникновения необоснованных расходов заявителей формулировка подпункта 1 пункта 6 Порядка должна предоставлять возможность выбора варианта подачи документов: подлинники документов с их копиями либо нотариально заверенные копии документов.</p> <p>Подпунктом 1 пункта 6 Порядка на заявителя необоснованно возлагается обязанность по предоставлению таких документов, как свидетельство о постановке на учет в налоговом органе и свидетельство о государственной регистрации юридического лица. Информация, содержащаяся в данных документах, может быть получена комиссией посредством межведомственного электронного взаимодействия.</p> <p>2. В подпунктах 2, 4, 6 пункта 6, подпунктах 1, 3 пункта 8 Порядка определена обязанность заявителей по предоставлению следующих документов: выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, справки территориальных органов Федеральной налоговой службы Российской Федерации о состоянии расчетов с бюджетами всех уровней, копия разрешения на</p>

строительство многоквартирного жилого дома, выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, копии кадастрового паспорта объекта. При этом указанные документы могут быть получены комиссией в Порядке межведомственного взаимодействия, в связи с чем их предоставление должно являться правом заявителя, а не обязанностью.

3. В последнем абзаце пункта 6 Порядка определено, что документы, указанные в подпунктах 1 - 3 Порядка, представляются в двух экземплярах. Данное требование является избыточным. В Порядке отсутствует обоснования необходимости установления указанного требования.

4. В подпункте 3 пункта 7 Порядка объединены требования к документам, подтверждающим соблюдения порядка совершения двух видов сделок: крупной сделки и сделки с заинтересованностью. Причем они конструктивно противопоставлены друг другу союзом «или», что в не полной мере соответствует законодательству РФ, поскольку сделка может быть одновременно и крупной, и с заинтересованностью. Кроме того, конструкция подпункта налагает на заявителя обязанность по предоставлению справки о стоимости сделки к стоимости активов общества даже в случаях, если сделка является сделкой с заинтересованностью. Федеральное законодательство не рассматривает сделки с заинтересованностью в свете их стоимости, для нее важен другой аспект - наличие заинтересованности.

5. В подпункте 2 пункта 8 Порядка определена обязанность по предоставлению нотариально заверенной копии свидетельства о праве собственности на объект недвижимости, который передается в залог. Федеральным законом от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» определено, что такой вид документа как свидетельство о праве собственности на недвижимость с 15.07.2016 года не выдается. Согласно статьи 21 указанного закона со дня вступления его в силу государственные органы, органы местного самоуправления, суды, а также иные органы и организации обязаны принимать для подтверждения

		<p>регистрации прав на недвижимое имущество выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним наравне со свидетельством о государственной регистрации. Выписку из ЕГРП заявитель предоставляет в соответствии с подпунктом 1 пункта 8 Порядка.</p> <p>6. В подпункте 3 пункта 8 Порядка определена обязанность по предоставлению нотариально заверенной копии кадастрового паспорта объекта, выданного органом технической инвентаризации.</p> <p>В настоящее время кадастровый паспорт выдается не органом технической инвентаризации, а территориальным отделением Росреестра по месту нахождения объекта недвижимости. В подпункте 3 пункта 8 Порядка целесообразно расширить перечень документов, с учетом положений Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ, указав на возможность предоставления одного из них.</p> <p>7. В подпункте 5 пункта 8 Порядка на заявителя возложена обязанность по предоставлению нотариально заверенной копии кадастрового плана земельного участка.</p> <p>При этом в связи с вступлением в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ термин «кадастровый план земельного участка» утратил свое самостоятельное значение, и в настоящее время описание местоположения границ земельного участка (в том числе в графической форме) является составляющей частью кадастрового паспорта земельного участка. О необходимости предоставления копии кадастрового плана указано в подпункте 3 пункта 8 Порядка.</p> <p>8. В формах документов, указанных в приложениях №1 – 4 к Порядку, в качестве обязательного реквизита указан реквизит «МП». С учетом того, что Федеральным законом от 06.04.2015 № 82-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части отмены обязательности печати хозяйственных обществ» отменена обязанность хозяйствующих субъектов иметь печать, указанный реквизит формы должен быть дополнен словами «при наличии».</p>
2	Наличие в нормативном правовом акте	Отсутствуют

	<p>требований, связанных с необходимостью создания, приобретения, содержания, реализации каких-либо активов, возникновения, наличия или прекращения договорных обязательств, наличия персонала, осуществления не связанных с представлением информации или подготовкой документов работ, услуг в связи с организацией, осуществлением или прекращением определенного вида деятельности, которые, по мнению субъекта предпринимательской и инвестиционной деятельности, необоснованно усложняют ведение деятельности либо приводят к существенным издержкам или невозможности осуществления предпринимательской или инвестиционной деятельности</p>	
3	<p>Отсутствие, неточность или избыточность полномочий лиц, наделенных правом проведения проверок, участия в комиссиях, выдачи или осуществления согласований, определения условий и выполнения иных установленных законодательством Новосибирской области обязательных процедур</p>	<p>1. Определенный в подпункте 3 пункта 6 Порядка перечень документов, подтверждающих полномочия лица на осуществление действия от имени заявителя, не учитывает весь спектр документов, которыми могут быть подтверждены полномочия лица, представившего документы.</p> <p>2. В одиннадцатом абзаце пункта 6 Порядка отсутствует указание на конкретный нормативный правовой акт администрации области, определяющий порядок представления решения гаранта по сбыту жилых помещений (квартир), не реализованных на этапе строительства. В связи с чем, у заявителей могут возникнуть сложности, связанные с поиском данного документа.</p> <p>3. Формулировка подпункта 1 пункта 7 Порядка не учитывает все возможные случаи возникновения права собственности на имущество, что может привести к затруднению при подаче документов на получение государственных гарантий.</p> <p>4. Документ, указанный в подпункте 4 пункта 8 Порядка, касается только помещений. При этом в пункте 8 Порядка идет речь о залоге недвижимого имущества, а не только помещений. Отсутствие письменного согласия на залог всех собственников на объект недвижимого имущества может привести к отказу в регистрации договора залога имущества и тем самым к увеличению времени на предоставления государственных гарантий застройщику.</p> <p>5. В Порядке не содержатся основания, по которым комиссия отказывает заявителю в рекомендации предоставить государственную гарантию.</p>

Данные основания перечислены в пункте 10 Положения о комиссии. Представляется, что основания для отказа в предоставлении рекомендации комиссии должны быть определены именно в Порядке, как документе, определяющем порядок предоставления государственных гарантий, либо в Порядке должна быть указана ссылка на конкретный пункт Положения о комиссии, в котором указаны данные основания. Это сделает документ доступным для понимания заявителей и освободит их от необходимости поиска информации, касающейся порядка предоставления государственных гарантий.

6. В подпункте 1 пункта 10 Положения о комиссии определено, что в случае непредставления или предоставления не в полном объеме документов, указанных в пунктах 7-9 Порядка, комиссия выносит решение рекомендовать отказать в предоставлении государственной гарантии. При этом перечень документов, представляемых заявителем определяется пунктами 6-8 Порядка. При чем в пунктах 7 и 8 Порядка указаны документы, представляемые только в определенных случаях: при предоставлении заявителем залога соответственно движимого или недвижимого имущества в качестве обеспечения исполнения обязательства по удовлетворению регрессных требований по государственной гарантии Новосибирской области. В случаях, когда заявителем предоставляется иное, нежели указано выше обеспечение, предоставление документов, указанных в пунктах 7, 8, не требуется. Таким образом, формулировка подпункта 1 пункта 10 Положения о комиссии при буквальном ее прочтении ущемляет права заявителей, в связи с чем, нуждается в изменении.

7. В подпункте 2 пункта 10 Положения о комиссии в качестве одного из оснований отказа в предоставлении комиссией рекомендации в предоставлении государственных гарантий определено: несоблюдение хотя бы одного из условий предоставления государственных гарантий Новосибирской области, определенных действующим законодательством. При этом в данном подпункте, а также в Порядке отсутствует ссылка на конкретный нормативный правовой акт, в котором определены условия предоставления государственных гарантий области.

		Изучение заявителем нормативных правовых актов, касающихся предоставления государственных гарантий, в поисках условий их предоставления, может быть связано с определенными временными, а возможно и финансовыми затратами застройщика.
4	Наличие положений, способствующих возникновению необоснованных расходов бюджета Новосибирской области	Отсутствуют
5	Отсутствие необходимых организационных или технических условий, приводящее к невозможности реализации исполнительными органами государственной власти Новосибирской области установленных функций в отношении субъектов предпринимательской или инвестиционной деятельности	Отсутствуют

5. Предложения о способах устранения положений нормативного правового акта, которые создают необоснованные затруднения осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, способствуют возникновению необоснованных расходов бюджета Новосибирской области

В связи с вышеизложенным, министерство предлагает разработчику акта:

1. В случае, если в ближайшие годы не планируется предоставление гарантий в соответствии с постановлением Правительства НСО от 11.06.2010 № 33-п рассмотреть вопрос о целесообразности его сохранения. При принятии решения о сохранении существующего регулирования внести следующие изменения в постановление Правительства НСО от 11.06.2010 № 33-п:

1.1. Внести изменения в подпункт 1 пункта 6 Порядка, предоставив заявителю возможность выбора варианта подачи документов: подлинники документов с их копиями либо нотариально заверенные копии документов, а также исключив из числа предоставляемых заявителем в обязательном порядке документов свидетельство о постановке на учет в налоговом органе и свидетельство о государственной регистрации юридического лица. Например, изложив подпункт в следующей редакции: «копии учредительных документов юридического лица со всеми приложениями, изменениями и дополнениями (копии представляются с подлинниками и заверяются лицом, принимающим заявку) или нотариально удостоверенные копии учредительных документов со всеми приложениями, изменениями и дополнениями».

Раздел «Сведения о заявителе» заявки на получение государственной гарантии (Приложения №1, №2 к Порядку) дополнить строками об ИНН и ОГРН заявителя.

1.2. Дополнить Порядок положением о том, что в случае, если документы, указанные в подпунктах 2, 4, 6 пункта 6, в подпунктах 1, 3 пункта 8 Порядка, не представлены заявителем, комиссия запрашивает необходимую информацию в

соответствующих органах и организациях в рамках межведомственного информационного взаимодействия в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

1.3. Внести изменения в подпункт 3 пункта 6 Порядка, изложив его следующим образом: «документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя, заверенный нотариально, либо печатью организации (при наличии) и подписью лица, имеющего право действовать без доверенности от имени заявителя».

1.4. В одиннадцатом абзаце пункта 6 Порядка сделать ссылку на конкретный нормативный правовой акт, которым утвержден порядок предоставления решения гаранта по сбыту жилых помещений (квартир), не реализованных на этапе строительства.

1.5. В последнем абзаце пункта 6 Порядка исключить требование о предоставлении заявителем документов, указанных в подпунктах 1-3 пункта 6 Порядка, в двух экземплярах.

1.6. Внести изменения в подпункт 1 пункта 7 Порядка, установив возможность предоставления заявителем иных, помимо копии договора, документов, подтверждающих возникновения права собственности на имущество, изложив его, например, в следующей редакции: «копию документа, подтверждающего право собственности на объект залога».

1.7. Внести изменения в подпункт 3 пункта 7 Порядка, выделив положения о сделках с заинтересованностью в отдельный подпункт, изложив его, например, следующим образом: «решение об одобрении совершения сделки с заинтересованностью либо копия такого решения, в случае если необходимость такого решения установлена законодательством Российской Федерации, учредительными документами застройщика».

1.8. Подпункт 2 пункта 8 Порядка признать утратившим силу.

1.9. В подпункте 3 пункта 8 Порядка:

- расширить перечень возможных к представлению заявителем документов, с учетом положений Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ, указав на возможность предоставления одного из них.

- исключить слова «выданного органом технической инвентаризации».

1.10. В подпункте 4 пункта 8 Порядка слово «помещение» заменить словом «имущества».

1.11. Подпункт 5 пункта 8 Порядка признать утратившим силу.

1.12. Определить в Порядке основания, по которым комиссия может отказать заявителю в предоставлении рекомендации предоставить государственную гарантию, либо сделать в Порядке ссылку на пункт 10 Положения о комиссии, в котором указаны данные основания.

1.13. В подпункте 1 пункта 10 Положения о комиссии дополнить словами «в случаях, если предоставление указанных документов в соответствии с Порядком является обязательным».

1.14. В Порядке указать условия предоставления государственных гарантий либо сделать ссылку на конкретные статьи нормативных актов, в которых определены данные условия.

1.15. Актуализировать состав комиссии, утвержденный постановлением Правительства Новосибирской области от 11.06.2010 №33-п.

1.16. В формах документов, указанных в приложениях №1 – 4 к Порядку, в местах указания на печать добавить слова «при наличии» (например: МП (при наличии)).

1.17. В Порядке необходимо указать корректные ссылки на пункты в пунктах 10, 13 Порядка, а также в пункте 10 Положения о комиссии.

6. Предложения и замечания органов государственной власти Новосибирской области и представителей предпринимательского сообщества, независимых экспертов, участвовавших в экспертизе на проект заключения.

На проект заключения об экспертизе постановления Правительства Новосибирской области от 11.06.2010 № 33-п «О предоставлении государственных гарантий Новосибирской области застройщикам многоквартирных жилых домов» поступило 4 отзыва: от инспекции государственного строительного надзора Новосибирской области и департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области (об отсутствии замечаний и предложений), от разработчика акта, от министерства финансов и налоговой политики Новосибирской области.

Министерство финансов и налоговой политики Новосибирской области предложило уточнить формулировку на странице 9 проекта заключения в части того, что уменьшение объема предоставления государственных гарантий Новосибирской области, связанное с необходимостью соблюдения ограничений по уровню дефицита, объему государственного долга и уровню долговой нагрузки, установленных условиями Соглашений о предоставлении бюджету Новосибирской области из федерального бюджета бюджетного кредита, касается всех категории получателей, а не только застройщиков многоквартирных жилых домов. Министерство внесло уточнение в настоящее заключение.

Также, министерство финансов и налоговой политики Новосибирской области предложило в пункте 14 Порядка дополнительно указать на право Новосибирской области воспользоваться услугами агента, назначаемого Правительством области, для проведения анализа финансового состояния заявителя. Принимая во внимание то обстоятельство, что представленное предложение относится не к проекту заключения, а к Порядку, публичные консультации по которому были проведены ранее и завершены, министерство рекомендует разработчику дополнительно проработать данное предложение.

Министерство строительства Новосибирской области в отзыве на проект заключения об экспертизе выразило несогласие с тем, что оно в проекте заключения указано в качестве разработчика акта, сообщив, что разработчиком акта являлось министерство финансов и налоговой политики области.

По запросу министерства экономического развития Новосибирской области ГКУ НСО «Государственный архив Новосибирской области» были представлены копии документов, касающиеся постановления Правительства Новосибирской области от 11.06.2010 № 33-п. Из анализа документов следует,

что разработчиком акта (как и было указано в проекте заключения) являлось министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Новосибирской области. В 2014 году постановлением Губернатора Новосибирской области от 16.09.2014 г. № 140 министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Новосибирской области было переименовано в министерство строительства Новосибирской области. В соответствии с Положением о министерстве строительства Новосибирской области (постановление Правительства Новосибирской области от 02.10.2014 № 398-п) подготовка проектов актов о мерах по стимулированию жилищного строительства в области отнесена к его полномочиям.

Заместитель Председателя Правительства
Новосибирской области — министр

О. В. Молчанова

