

Об утверждении критериев, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве и методики определения соответствия многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости указанным критериям в целях реализации норм части 16 статьи 8 Федерального закона от 25 декабря 2018 года № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

В соответствии с частью 16 статьи 8 Федерального закона от 25 декабря 2018 года № 478-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Федеральный закон № 478-ФЗ) Правительство Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемые критерии, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года.

2. Утвердить прилагаемую методику определения соответствия многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо несколько многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного

разрешения на строительство (далее - проект строительства) указанным в пункте 1 критериям.

3. Утвердить прилагаемый перечень документов, предоставляемых застройщиком для определения соответствия многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости указанным в пункте 1 критериям.

4. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в месячный срок с даты издания настоящего постановления:

утвердить форму декларации о готовности проекта строительства;

создать комиссию в целях урегулирования споров, возникающих между застройщиками и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими контроль (надзор) в области долевого строительства, при принятии решения о соответствии (несоответствии) застройщика критериям, при соответствии которым ему предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года.

Д. Медведев

Критерии, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года

1. Проект строительства, возведение которого может осуществляться с привлечением денежных средств участников долевого строительства без использования счетов эскроу, должен одновременно соответствовать следующим критериям:

степень готовности проекта строительства составляет не менее 30%, при этом:

степень готовности проекта строительства, реализация которого осуществляется в рамках заключенных застройщиком договоров о развитии застроенной территории, о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления, в рамках иных договоров или соглашений (в том числе инвестиционных), заключенных застройщиком с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в случаях если такими договорами или соглашениями предусмотрены обязательства застройщика по передаче объектов социальной и (или) инженерно-технической инфраструктуры, объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в государственную или муниципальную собственность, и (или) если такие договоры или соглашения предполагают снос ветхого и аварийного жилья, и (или) нормативным правовым актом органа государственной власти предусмотрены обязательства застройщика по передаче объектов социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, включая порядок осуществления этой передачи, и такие объекты возводятся на земельных участках, на

которых осуществляется строительство объектов недвижимости, состоящих из жилых и/или нежилых помещений, в отношении которых могут быть заключены договоры участия в долевом строительстве, и (или) в соответствии с градостроительным планом земельного участка или документацией по планировке территории предусмотрено строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи таких объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, значения критерия снижаются на величину понижающего коэффициента 0,5, а также

степень готовности проекта строительства, реализация которого осуществляется застройщиком, включенным в перечень системообразующих организаций Российской Федерации в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации (далее – перечень системообразующих организаций) или застройщиком, являющимся дочерней компанией юридического лица, включенного в перечень системообразующих организаций, или застройщиком, контролирующим лицом которого является юридическое лицо, включенное в перечень системообразующих организаций, снижается на величину понижающего коэффициента 0,2 при условии, что застройщик, реализующий строительный проект, по которому определяется степень готовности, соответствует нормативам финансовой устойчивости в соответствии с данными последней ежеквартальной отчетности на дату предоставления в контролирующий орган декларации о готовности проекта строительства;

количество заключенных договоров долевого участия в строительстве подтверждает реализацию участникам долевого строительства не менее 10% от общей площади жилых и нежилых помещений, в отношении которых могут быть заключены договоры участия в долевом строительстве, указанных в проектной декларации проекта строительства.

2. Застройщик также вправе осуществлять привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов эскроу по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию

после 1 июля 2019 года, в случае, если при реализации проекта строительства, в том числе в пределах нескольких разрешений на строительство в соответствии с градостроительным планом земельного участка или утвержденным проектом планировки территории, осуществляется строительство многоквартирных домов, предназначенных для переселения граждан при реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве, с привлечением средств Московского фонда реновации жилой застройки.

3. В случае, когда возведение проекта строительства осуществляется на основании соглашения, заключенного застройщиком с органом местного самоуправления либо с уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации о завершении строительства проблемного объекта, на территории которых расположен проблемный объект строительства, либо в случае, если застройщик в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», приобрел права застройщика проекта строительства в порядке, предусмотренном статьями 201.15-1 – 201.15-2, либо иных законных основаниях, застройщик вправе осуществлять привлечение денежных средств участников долевого строительства такого проекта без использования счетов эскроу по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года. Настоящий пункт применяется в отношении строительства объектов, участники долевого строительства которых включены в реестр пострадавших граждан в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

4. Значение указанного в абзаце 2 пункта 1 настоящего приложения критерия, а также перечень оснований для применения понижающих коэффициентов могут быть уточнены на основании соглашения, заключаемого между Правительством Российской Федерации или уполномоченными им федеральными органами исполнительной власти и высшим органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Указанное в настоящем пункте соглашение должно предусматривать обязательство такого субъекта Российской Федерации по завершению строительства проектов строительства, которые не соответствуют указанным в пункте 1 настоящего приложения критериям и по которым на основании такого соглашения застройщикам предоставляется право на привлечение денежных

средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 154 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года.

**Методика определения
соответствия проекта строительства критериям,
при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на
привлечение денежных средств участников долевого строительства без
использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона от
30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении
изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

1. Методика определения соответствия проекта строительства критериям, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Методика), устанавливает порядок расчета степени готовности проекта строительства и определения количества заключенных договоров долевого участия в строительстве.

2. Степень готовности проекта строительства рассчитывается в процентном соотношении как среднее арифметическое степени готовности, рассчитанной исходя из размера фактически понесенных затрат на строительство, и степени готовности, рассчитанной в соответствии с готовностью конструктивных элементов проекта строительства (далее – Степень готовности проекта строительства).

3. Степень готовности, рассчитанная исходя из размера фактически понесенных затрат на строительство (далее – Степень_{фз}), рассчитывается по формуле:

$$\text{Степень фз} = \frac{100 * \text{объем фактически понесенных затрат}}{\text{планируемая стоимость строительства}},$$

где:

Степень_{фз} - степень готовности проекта строительства, рассчитанная исходя из размера фактически понесенных затрат (%);

Объем фактически понесенных затрат – размер фактически понесенных затрат, связанных со строительством (руб.), который включает в себя затраты, понесенные застройщиком в связи со строительством объектов недвижимости в соответствии со статьей 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с учетом особенностей, указанных в ст. 8 Федерального закона от 1 июля 2018 № 175-ФЗ для застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 г.).

Понесенные затраты подтверждаются данными регистров бухгалтерского учета застройщика, а также документами, указанными в пункте 1 статьи. 18.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Планируемая стоимость строительства – планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанная в проектной декларации (руб.);

4. Степень готовности, рассчитанная в соответствии с готовностью конструктивных элементов объекта (далее – Степень_{кэ}), рассчитывается формуле по формуле:

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

где:

Степень_{кэ}- степень готовности проекта строительства, рассчитанная в соответствии с готовностью конструктивных элементов объекта (%);

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 расчета $Степени_{кз}$ используется следующий перечень конструктивных элементов:

конструкции нулевого цикла (а также подземные этажи при их наличии),
конструкции надземной части здания,
ограждающие конструкции здания,
внутренние инженерные системы и оборудование,
внутренние отделочные работы,
магистральные, площадные сети,
внутренние перегородки и стены,
прочие работы.

5. Если разрешение на строительство выдано на осуществление этапов строительства, Степень готовности проекта строительства может быть рассчитана по выбору застройщика суммарно по этапам, если в отношении объектов капитального строительства, поименованных в каждом из этапов, принимаемых к расчету, действует хотя бы один договор участия в долевом строительстве, либо по проекту строительства в целом.

При этом в случае расчёта Степени готовности проекта строительства по проекту строительства в целом, застройщику предоставляется право привлечения средств участников долевого строительства без использования счетов эскроу по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года, в отношении проекта строительства в целом.

6. Расчет $Степени_{кз}$ осуществляется застройщиком самостоятельно и удостоверяется в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

7. В целях расчета степени готовности проекта строительства составляется декларация о готовности проекта строительства (далее – декларация), форма и состав содержащихся сведений в которой устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов

недвижимости (далее – уполномоченный орган).

8. Оценка количества заключенных договоров долевого участия производится на основании данных федерального органа исполнительной власти (его территориальных органов), осуществляющих государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, путем сопоставления с данными проектной декларации проекта строительства.

9. Подписанная застройщиком декларация с приложением документов, подтверждающих соответствие проекта строительства критериям, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» подаются в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется возведение проекта строительства (далее - контролирующий орган) на бумажных носителях либо через личный кабинет застройщика в единой информационной системе жилищного строительства.

10. Документы, подтверждающие расчеты, произведенные застройщиком, заверяются подписью руководителя и главного бухгалтера и печатью организации либо, в случае направления документов через личный кабинет застройщика в единой информационной системе жилищного строительства, электронной цифровой подписью указанных лиц.

11. Подготовка заключения о степени готовности объекта осуществляется контролирующим органом в течение 15 рабочих дней.

12. При подготовке заключения контролирующий орган вправе провести внеплановую выездную проверку застройщика продолжительностью не более 5 рабочих дней в случае, если документы, представленные застройщиком на бумажных носителях и (или) размещённые в единой информационной системе жилищного строительства, не позволяют сделать вывод о правильности произведенных застройщиком расчетов. Предметом такой проверки является оценка степени

готовности, рассчитанной исходя из стоимости выполненных работ.

13. По итогам анализа представленных документов и проведенной проверки (в случае принятия решения о ее проведении) контролирующим органом формируется соответствующее заключение и направляется в адрес застройщика путем почтового отправления или через личный кабинет застройщика в единой информационной системе жилищного строительства

14. В целях рассмотрения и урегулирования разногласий, возникающих при принятии решения о соответствии проекта строительства критериям, утвержденным настоящим постановлением, уполномоченный орган создает комиссию. Состав Комиссии, регламент ее работы, порядок рассмотрения заявлений и порядок принятия решений определяются уполномоченным органом.

15. В случае несогласия с заключением контролирующего органа, застройщик имеет право подать заявление в комиссию в целях повторного рассмотрения представленных документов.

Перечень документов, предоставляемых застройщиком для определения соответствия проекта строительства критериям, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

1. Декларация о готовности проекта строительства.
2. Расчет степени готовности, рассчитанной исходя из размера фактически понесенных затрат.
3. Расчет степени готовности, рассчитанной в соответствии с готовностью конструктивных элементов проекта строительства.
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, содержащая сведения о количестве зарегистрированных договоров долевого участия в строительстве (предоставляется по усмотрению застройщика).
5. Проектная декларация проекта строительства (предоставляется по усмотрению застройщика).
6. Ежеквартальная отчетность застройщика, сформированная на дату подачи Декларации об объекте недвижимости.
7. Регистры бухгалтерского учета застройщика или выписки из них в отношении проекта строительства.
8. Документы, указанные в пункте 1 статьи. 18.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».