

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от _____ 2019 г. № _____

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 (далее – Критерии).

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 Критериям.

3. Утвердить прилагаемый перечень документов, предоставляемых застройщиком для определения соответствия многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости Критериям.

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

утвердить форму заявления о готовности проекта строительства;

создать межведомственную комиссию по принятию решений о соответствии застройщиков требованиям, предусмотренным подпунктом 3.3.1 Критериев, утвердить положение об указанной комиссии, состав и порядок ее работы;

создать комиссию по рассмотрению практики взаимодействия застройщиков и органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих 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, утвердить состав такой комиссии, регламент ее работы.

Д. Медведев

Утверждены
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 2019 г. №

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. Многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости либо несколько многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство (далее - проект строительства), возведение которого может осуществляться с привлечением денежных средств участников долевого строительства без использования счетов эскроу, должен одновременно соответствовать критериям, установленным пунктами 2 и 3 (далее - критерии):

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

3. Степень готовности проекта строительства составляет:

3.1. не менее 30%;

3.2. не менее 15%, если реализация такого проекта осуществляется:

3.2.1. 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;

3.2.2. 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, в государственную или

муниципальную собственность;

и (или) снос ветхого и аварийного жилья;

3.2.3. в соответствии с градостроительным планом земельного участка или документацией по планировке территории, которыми 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;

3.3. не менее 6%, если, реализация такого проекта осуществляется:

3.3.1. застройщиком, включенным в перечень системообразующих организаций Российской Федерации, утвержденный решением Правительственной комиссии по экономическому развитию и интеграции (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, при одновременном соблюдении следующих условий:

общая площадь строящихся (создаваемых) указанными в абзаце первом настоящего подпункта застройщиками многоквартирных домов согласно выданным разрешениям на строительство в совокупности составляет не менее четырех миллионов квадратных метров;

застройщик, включенный в перечень системообразующих организаций и застройщик, являющимся его дочерним обществом и застройщик, контролирующим лицом которого является юридическое лицо, включенное в перечень системообразующих организаций, осуществляют привлечение денежных средств участников долевого строительства в отношении строящихся (создаваемых) объектов строительства, которые находятся на территориях не менее, чем в четырех субъектах Российской Федерации.

Соответствие застройщиков, указанных в настоящем подпункте, на дату вступления в силу постановления «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» требованиям, предусмотренным настоящим подпунктом, определяется межведомственной комиссией.

3.3.2. в соответствии с соглашением, заключенным застройщиком с органом местного самоуправления либо органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации о завершении строительства объекта незавершенного строительства и исполнению обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены, которые включены в реестр пострадавших граждан в соответствии с Федеральным законом 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», либо права застройщика на такой проект были приобретены в порядке, предусмотренном статьями 201.15-1 – 201.15-2 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

3.3.3. на земельном участке, права на который приобретены застройщиком по основаниям, установленным пунктами 3, 3.1 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Значения критериев, а также случаи их применения 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 может быть заключено при наличии закона и (или) иного нормативного правового акта, устанавливающего обязательство субъекта Российской Федерации по финансовому обеспечению мероприятий 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 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.

Утверждена
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 2019 г. №

**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 участия в долевом строительстве.

2. Степень готовности проекта строительства (далее – Степень_{гп}) рассчитывается по формуле:

$$\text{Степень}_{\text{гп}} = \frac{\text{Степень}_{\text{фз}} + \text{Степень}_{\text{кэ}}}{2}$$

где:

Степень_{гп} - степень готовности проекта строительства;

Степень_{фз} - степень готовности, рассчитанная исходя из размера фактически понесенных затрат на строительство;

Степень_{кэ} - степень готовности, рассчитанная в соответствии с готовностью конструктивных элементов проекта строительства.

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

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

где:

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

Объем фактически понесенных расходов – фактически понесенные застройщиком расходы, связанные со строительством объектов недвижимости, входящих в состав проекта строительства, (далее – объекты недвижимости) (руб.), которые включают в себя расходы, 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 статье 8 Федерального закона от 1 июля 2018 года № 175-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» для застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 года).

Понесенные расходы 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 проекта строительства (руб.);

4. Степень готовности, рассчитанная в соответствии с готовностью конструктивных элементов проекта строительства (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 суммарно в соответствии с готовностью конструктивных элементов всех объектов недвижимости, указанных в разрешении на строительство (далее – объекты недвижимости) (%);

i - номер конструктивного элемента по порядку;

n - общее количество конструктивных элементов в объектах недвижимости;
 $Вес_i$ - значение удельного веса i -ого конструктивного элемента в объектах недвижимости (%)

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

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

устройство котлована (шпунтовое ограждение, земляные работы);
 конструкции нулевого цикла (а также подземные этажи при их наличии),
 конструкции надземной части здания,
 сети инженерно-технического обеспечения (в том числе внутренние и наружные сети),
 ограждающие конструкции здания,
 внутренние инженерные системы и оборудование,
 внутренние отделочные работы,
 внутриплощадные сети,
 внутренние перегородки и стены,
 прочие работы.

5. Если разрешение на строительство выдано на осуществление этапов строительства, $Степень_{гп}$ может быть рассчитана по выбору застройщика суммарно по этапам с учетом введенных в эксплуатацию объектов недвижимости, если в отношении объектов недвижимости, поименованных в каждом из этапов, принимаемых к расчету, действует хотя бы один договор участия в долевом строительстве, либо по проекту строительства в целом.

В случае, если расчёт $Степени_{гп}$ произведен 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 подтверждается кадастровым инженером, если иное не предусмотрено абзацем вторым настоящего пункта.

Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрено, что подтверждение произведенного застройщиком расчета $Степени_{кз}$ осуществляется органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным на осуществление регионального государственного строительного надзора. При этом в случае принятия указанного нормативного правового акта субъекта Российской Федерации по истечении более чем 30 дней с даты официального опубликования настоящего постановления, расчет $Степени_{кз}$ подтверждается по выбору застройщика кадастровым инженером или органом

исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным на осуществление регионального государственного строительного надзора.

7. Расчет Степени_{фз} осуществляется застройщиком на основании данных бухгалтерского учета.

8. Оценка количества заключенных договоров участия в долевом строительстве производится уполномоченным орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющим государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на территории которого осуществляется строительство проекта строительства (далее - контролирующий орган) 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. Подписанное застройщиком заявление с указанием расчета степени готовности проекта строительства (Степень_{гп}) и 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 контролирующий орган на бумажных носителях либо через личный кабинет застройщика в единой информационной системе жилищного строительства.

10. Заявление и документы, подаваемые в контролирующий орган, заверяются подписью руководителя, главного бухгалтера и печатью организации. В случае направления документов через личный кабинет застройщика в единой информационной системе жилищного строительства, подаваемые заявление и документы заверяются электронной цифровой подписью указанных лиц.

11. Подготовка заключения о степени готовности объекта осуществляется контролирующим органом в течение 15 рабочих дней с даты поступления заявления и документов в такой орган.

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) размещенные 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.

В случае проведения проверки, срок подготовки заключения о степени готовности объекта может быть продлен на 5 рабочих дней.

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. Указанное заключение подлежит размещению в единой информационной системе жилищного строительства контролирующим органом.

Утвержден
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 2019 г. №

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. Заявление о готовности проекта строительства.
2. Расчет степени готовности, рассчитанной исходя из размера фактически понесенных затрат, выполненный застройщиком.
3. Расчет степени готовности, рассчитанной в соответствии с готовностью конструктивных элементов проекта строительства, выполненный специализированной организацией.
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве.
5. Ежеквартальная отчетность застройщика, сформированная не ранее чем за 15 дней до даты подачи заявления о готовности проекта строительства
6. Регистры бухгалтерского учета застройщика или выписки из них в отношении проекта строительства.