ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 22 апреля 2019 г. № 480

МОСКВА

О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15^4 Федерального закона "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 г.

В соответствии с частью 16 статьи 8 Федерального закона от 25 декабря 2018 г. № 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" Правительство Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить прилагаемые:

критерии, определяющие степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15^4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости

gost.e-ecolog.ru

и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г. (далее - критерии);

методику определения соответствия многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство критериям, определяющим степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15^4 Федерального закона "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 г.;

перечень документов, представляемых застройщиком для определения соответствия многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости критериям, определяющим степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15^4 Федерального закона "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 г.

2. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в месячный срок:

а) утвердить форму заявления о готовности проекта строительства;

б) создать межведомственную комиссию по определению соответствия застройщиков условиям, предусмотренным абзацем вторым подпункта "в" пункта 3 критериев, и утвердить положение об указанной комиссии и ее состав;

в) 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 и утвердить положение об указанной комиссии и ее состав.

Председатель Правительства
Российской Федерации Д.Медведев

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 22 апреля 2019 г. № 480

КРИТЕРИИ,

определяющие степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15^4 Федерального закона "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 г.

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), возведение которых осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15^4 Федерального закона "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 г., должны одновременно соответствовать критериям, установленным настоящим документом.

2. Количество заключенных договоров участия в долевом строительстве подтверждает реализацию участникам долевого строительства не менее 10 процентов 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:

а) не менее 30 процентов;

б) не менее 15 процентов, если реализация такого проекта осуществляется:

в рамках заключенных застройщиком договоров о развитии застроенной территории, комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, 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, 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;

в соответствии с градостроительным планом земельного участка или документацией по планировке территории, которыми предусмотрены строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник;

в) не менее 6 процентов, если реализация такого проекта осуществляется:

застройщиком, включенным в перечень системообразующих организаций Российской Федерации, утвержденный решением Правительственной комиссии по экономическому развитию и интеграции (далее - перечень системообразующих организаций), или застройщиком, являющимся дочерним обществом в отношении юридического лица, включенного в перечень системообразующих организаций, или застройщиком, контролирующим лицом которого является юридическое лицо, включенное в перечень системообразующих организаций, при условии того, что общая площадь строящихся (создаваемых) указанными застройщиками многоквартирных домов в соответствии с выданными разрешениями на строительство в совокупности составляет не менее 4 млн. кв. метров и застройщик, включенный в перечень

системообразующих организаций, застройщик, являющийся 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 4 субъектов Российской Федерации. Соответствие указанных застройщиков на день вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 г. № 480 "О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15^4 Федерального закона "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 г.", требованиям, предусмотренным настоящим абзацем, определяется межведомственной комиссией;

в соответствии с заключенным застройщиком с органом местного самоуправления либо органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации соглашением о завершении строительства объекта незавершенного строительства и исполнении обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены, включенными в реестр пострадавших граждан в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", либо на основании того, что права застройщика на такой проект были приобретены в порядке, предусмотренном статьями 201^{15-1} и 201^{15-2} Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)";

на земельном участке, права на который приобретены застройщиком по основаниям, установленным подпунктами 3 и 3^1 пункта 2 статьи 39^6 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Значения критериев, установленных настоящим документом, 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 исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации. Указанное 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, которые не соответствуют указанным 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 "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 г.

УТВЕРЖДЕНА
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 22 апреля 2019 г. № 480

МЕТОДИКА

определения соответствия многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство критериям, определяющим степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15^4 Федерального закона "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 г.

1. Методика определения соответствия многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство (далее - проект) критериям, определяющим степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15^4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", устанавливает порядок

расчета степени готовности проекта и определения количества заключенных договоров участия в долевом строительстве.

2. Степень готовности проекта ($С_{гп}$) рассчитывается по формуле (процентов):

$$С_{гп} = \frac{С_{фз} + С_{кэ}}{2},$$

где:

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

$С_{кэ}$ - степень готовности проекта, рассчитанная суммарно в соответствии с готовностью конструктивных элементов всех объектов недвижимости, указанных в разрешении на строительство (далее - степень готовности конструктивных элементов проекта).

3. Степень готовности, рассчитанная исходя из размера фактически понесенных затрат на строительство ($С_{фз}$), рассчитывается по формуле (процентов):

$$С_{фз} = \frac{100 \times \text{размер фактически понесенных затрат}}{\text{планируемая стоимость строительства}},$$

где:

размер фактически понесенных затрат - фактически понесенные застройщиком расходы, связанные со строительством объектов недвижимости, входящих в состав проекта (далее - объекты недвижимости) (рублей), которые включают в себя расходы, понесенные застройщиком в связи со строительством объектов недвижимости в соответствии со статьей 18 Федерального закона "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 "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 г.). Понесенные расходы подтверждаются данными регистров бухгалтерского учета застройщика, а также документами, указанными в пункте 1 статьи 18^2 Федерального закона "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 (рублей).

4. Степень готовности конструктивных элементов проекта ($С_{кэ}$) рассчитывается по формуле (процентов):

$$С_{кэ} = \frac{\sum_{i=1}^{n} вес_i \times С_i}{100},$$

где:

i - номер конструктивного элемента по порядку;

n - общее количество конструктивных элементов в объектах недвижимости;

$вес_i$ - значение удельного веса i-го конструктивного элемента в объектах недвижимости (процентов);

$С_i$ - доля построенной части i-го конструктивного элемента (процентов).

Для расчета степени готовности конструктивных элементов проекта 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 готовности проекта может быть рассчитана по выбору застройщика суммарно по этапам с учетом введенных в эксплуатацию объектов недвижимости, если в отношении объектов недвижимости, предусмотренных на каждом из этапов, принимаемых к расчету, действует хотя бы один договор участия в долевом строительстве, либо по проекту в целом.

В случае если расчет степени готовности проекта осуществлен по проекту в целом, застройщику предоставляется право привлечения средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15^4 Федерального закона "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 г., в отношении проекта в целом.

6. Расчет степени готовности конструктивных элементов проекта осуществляется кадастровым инженером в установленном законодательством Российской Федерации порядке, если иное не предусмотрено абзацем вторым настоящего пункта.

Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрено, что подтверждение осуществленного застройщиком расчета степени готовности конструктивных элементов проекта 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 со дня вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 г. № 480 "О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15^4 Федерального закона "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 г." расчет указанной степени по выбору застройщика осуществляется кадастровым инженером или застройщиком самостоятельно и подтверждается органом исполнительной власти субъекта Российской

Федерации, уполномоченным на осуществление регионального государственного строительного надзора.

7. Расчет степени готовности, рассчитанной исходя из размера фактически понесенных затрат на строительство, осуществляется застройщиком на основании данных бухгалтерского учета.

8. Оценка количества заключенных договоров участия в долевом строительстве выполняется осуществляющим государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство проекта (далее - контролирующий орган), на основании данных федерального органа исполнительной власти (его территориальных органов), осуществляющего функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, путем сопоставления с данными проектной декларации проекта строительства.

9. Подписанное застройщиком заявление с указанием расчета степени готовности проекта и документы, подтверждающие соответствие проекта критериям, указанным в пункте 1 настоящего документа, подаются в контролирующий орган на бумажных носителях либо в электронной форме 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 (при ее наличии). В случае их направления 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 проекта осуществляется контролирующим органом в течение 15 рабочих дней со дня поступления заявления и документов.

12. При подготовке заключения контролирующий орган вправе получить от застройщика дополнительные документы, необходимые для оценки степени готовности, рассчитанной исходя из стоимости

выполненных работ, в случае если документы, представленные застройщиком на бумажных носителях и (или) размещенные в единой информационной системе жилищного строительства, не позволяют сделать вывод о правильности осуществленных застройщиком расчетов. В случае запроса контролирующим органом указанных дополнительных документов срок подготовки заключения о степени готовности объекта может быть продлен не более чем на 5 рабочих дней.

13. По итогам анализа представленных документов контролирующий орган формирует соответствующее заключение и направляет его застройщику почтовым отправлением или через личный кабинет застройщика в единой информационной системе жилищного строительства. Указанное заключение подлежит размещению контролирующим органом в единой информационной системе жилищного строительства.

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 22 апреля 2019 г. № 480

ПЕРЕЧЕНЬ

документов, представляемых застройщиком для определения соответствия многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости критериям, определяющим степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15^4 Федерального закона "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 г.

1. Заявление о готовности проекта строительства

2. Расчет степени готовности, рассчитанной исходя из размера фактически понесенных затрат на строительство, выполненный застройщиком

3. Расчет степени готовности проекта, рассчитанной суммарно в соответствии с готовностью конструктивных элементов всех объектов недвижимости, указанных в разрешении на строительство, 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 дня подачи заявления о готовности проекта строительства

6. Регистры бухгалтерского учета застройщика или выписки из них в отношении проекта строительства

gost.e-ecolog.ru