**Итоги**

**публичного мероприятия**

**«Переход на проектное финансирование 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»**

31.05.2019

В проведении мероприятия приняли участие представители застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов, в том числе путем привлечения средств участников долевого строительства.

В рамках проведения вышеуказанного мероприятия обсуждены следующие вопросы:

1) Общие положения о порядке получения Застройщиком Заключения контролирующего органа;

2) Рекомендации по порядку получения Застройщиком Заключения контролирующего органа; взаимодействие застройщика с контролирующим органом по вопросу получения Заключения

3) Рекомендации по содержанию документов.

**По первому вопросу:**

Привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, связанное с возникновением у них права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только с использованием счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ (далее – счет эскроу) по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года, в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, если договоры участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства таких объектов недвижимости заключались до 1 июля 2019 года, за исключением договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, которые соответствуют установленным Постановлением Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 г. № 480 критериям, определяющим степень готовности таких объектов и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве.

Для реализации проектов строительства, по которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов эскроу, застройщик должен подтвердить количество заключенных ДДУ на продажу не менее 10 % общей площади жилых и нежилых помещений и машино-мест от всех объектов долевого строительства, указанных в проектной декларации, и степень готовности проекта в размере 30 %. Указанные критерии должны быть выполнены в совокупности.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 г. № 480 предусмотрены понижающие коэффициенты определения допустимой степени готовности отдельных проектов:

Не менее 15 % готовности устанавливается, если реализация проекта осуществляется в рамках:

1) заключенных застройщиком договоров о РЗТ, КОТ, КРТ по инициативе правообладателей или органов местного самоуправления;

иных договоров и соглашений, заключенных с органом власти, с обязательством застройщика по передаче социальных объектов, инженерно- технической инфраструктуры в публичную собственность или сносом аварийного жилья;

3) ГПЗУ или ППТ, которыми предусмотрено строительство/реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической и социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник.

Не менее 6 % готовности, если реализация проекта осуществляется:

1) системообразующим застройщиком; дочерним обществом системообразующей организации; застройщиком, подконтрольным системообразующей организации при условии, что застройщик осуществляет привлечение денежных средств в строительство объектов на территории не менее чем в 4-х регионах с совокупным строительным объемом не менее 4 млн кв.м. Перечень системообразующих организаций определяется межведомственной комиссией.

2) в соответствии с заключенным застройщиком с органами власти соглашения о завершении строительства объекта незавершенного строительства и исполнении обязательств перед гражданами, включенными в реестр пострадавших;

3) 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.

Полномочия по выдаче Заключения на территории Ленинградской области осуществляются Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы ЛО.

Участниками мероприятия указанная информация принята к сведению.

**По второму вопросу:**

Начиная с 01.07.2019 застройщик теряет право на привлечение без использования счетов эскроу денежных средств участников долевого строительства по договорам, поданным на государственную регистрацию, в случае неполучения соответствующего Заключения, подтверждающего соответствие проекта строительства критериям.

Заявителем является застройщик, намеревающийся подтвердить соответствие проекта критериям, позволяющее застройщику заключать договоры участия в долевом строительстве соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство без использования счетов эскроу, по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года, и получить соответствующее Заключение.

Под проектом строительства понимается многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости либо несколько многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство. Иными словами, оценка критериев осуществляется в отношении совокупности объектов, предусмотренных Разрешением на строительство (далее – РНС), т.е по проекту в целом.

Оценка отдельных объектов в структуре РНС предусмотрена в исключительных случаях, когда РНС выдано на осуществление этапов строительства. В данном случае степень готовности проекта может быть рассчитана по выбору застройщика суммарно по заявленным этапам, либо по проекту (РНС) в целом. В последнем случае Заключение выдается на весь проект в целом.

В целях обеспечения бесперебойного финансирования уже реализуемых проектов, дальнейшая работа по которым будет осуществляться без использования счетов эскроу, рекомендуется заблаговременно обеспечить подготовку требуемых документов и направить в Комитет с целью получения Заключения.

Для подтверждения соответствия проекта строительства установленным критериям Заявитель должен представить в Комитет следующие документы:

1. Заявление о готовности проекта строительства (далее – Заявление) по форме, утвержденной Минстроем России в соответствии с п. 2 ПП РФ № 480;

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

3.Расчет степени готовности проекта, рассчитанной суммарно в соответствии с готовностью конструктивных элементов всех объектов недвижимости, указанных в разрешении на строительство;

4.Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве;

5.Сведения о количестве зарегистрированных договоров долевого участия;

6.Ежеквартальная отчетность застройщика, сформированная не ранее, чем за 15 дней до дня подачи заявления о готовности проекта строительства;

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

Важно учитывать, что одним из основных факторов для оптимального взаимодействия с Комитетом является не только своевременность направления заявления с учетом срока его рассмотрения, но и качество подготовки пакета документов застройщиком, а именно: его полнота, достоверность, надлежащее оформление, отсутствие ошибок и противоречий.

В случае выявления Комитетом нарушений при подаче застройщиком необходимых документов, контролирующий орган оставляет за собой право отказать в приеме документов для выдачи Заключения до момента устранения застройщиком всех недостатков.

Основанием для отказа в приеме документов, необходимых для выдачи Заключения, является:

• предоставление заявителем неполного пакета документов;

• предоставление заявителем документов, подписанных неуполномоченным лицом;

• предоставление заявителем документов не по установленной форме.

При получении ответа Комитета о доработке пакета документов рекомендуется принять меры для его подготовки в возможно короткие сроки для сокращения общего срока принятия решения о выдаче Заключения.

В случае приема Заявления и документов от Заявителя, на поданном в Комитет Заявлении проставляется дата и время поступления пакета документа.

Срок рассмотрения Заявления застройщика и выдачи Заключения – 15 рабочих дней со дня поступления Заявления и документов.

В ходе подготовки заключения Комитет вправе получить от застройщика дополнительные документы, необходимые для оценки степени готовности, рассчитанной исходя из стоимости выполненных работ, в случае если документы, представленные застройщиком, не позволяют сделать вывод о правильности осуществленных застройщиком расчетов.

В случае запроса Комитетом дополнительных документов, срок подготовки Заключения может быть продлен не более чем на 5 рабочих дней. Рассмотрение Заявления приостанавливается с момента направления уведомления о необходимости предоставления дополнительных документов до установленной даты представления дополнительных документов.

Взаимодействие между Застройщиком и Комитетом осуществляется уполномоченными сотрудниками в форме деловой переписки, почтовых отправлений, телефонных переговоров.

Для обеспечения оперативного взаимодействия Комитета с застройщиком, одновременно с Заявлением застройщик представляет контактные данные лица, уполномоченного на такое взаимодействие.

Подготовка Заключения осуществляется Комитетом в течение 15 рабочих дней со дня поступления заявления и документов в контролирующий орган.

Срок выдачи Заключения начинает исчисляться на следующий рабочий день после поступления документов в Комитет.

При подготовке Заключения Комитет вправе получить от застройщика дополнительные документы, необходимые для оценки степени готовности, рассчитанной исходя из стоимости выполненных работ, в случае если документы, представленные застройщиком, не позволяют сделать вывод о правильности осуществленных застройщиком расчетов.

В данном случае в адрес застройщика будет направлено Уведомление с указанием на необходимость предоставления в Комитет определенного перечня документов.

Рассмотрение Заявления приостанавливается с момента направления уведомления необходимости предоставления дополнительных документов до установленной даты представления дополнительных документов.

По результатам обработки заявления в отношении застройщика выдается Заключение о соответствии 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.

В случае, если Объект не соответствует критериям, определяющим степень готовности и/или количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, Комитет отказывает застройщику в выдаче Заключения о степени готовности, предоставляющего застройщику право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства Объекта 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 года.

Результат рассмотрения заявления Застройщика направляется почтовым отправлением.

Участниками мероприятия указанная информация принята к сведению. Принято решение о необходимости повышения открытости деятельности Комитета в части информирования заинтересованных лиц о порядке, способах исполнения обязательных требований устно, путем размещения информации на официальном сайте Комитета, участия в мероприятиях, организатором которых не является Комитет.

**По третьему вопросу:**

Заявление о готовности проекта строительства по форме, утвержденной Минстроем России в соответствии с п. 2 ПП РФ № 480.

Указанное заявление должно быть в обязательном порядке составлено по форме, утвержденной Минстроем РФ. Заявление рекомендуется предоставлять в 2-х экземплярах, на одном из которых может быть проставлена отметка Комитета о приеме Заявления. Документ предоставляется на бумажном носителе, заверенный подписью генерального директора и главного бухгалтера организации и заверенные печатью организации. В заявлении должна быть указана информация о готовности проекта на выбранную застройщиком дату оценки своего проекта.

При заполнении заявления, показатели «Количество заключенных договоров участия в долевом строительстве в отношении помещений, штук/кв.м» обязательно заполняются в двух единицах измерения: количество договоров (шт) и площадь (кв.м).

Заполнение ежеквартальной отчетности застройщика осуществляется по состоянию на выбранную застройщиком дату оценки своего проекта. При этом указанная дата не может быть ранее 15 дней до подачи Заявления в Комитет. Как следствие, Ежеквартальная отчетность имеет статус «промежуточной».

Ежеквартальная отчетность застройщика должна быть составлена по форме и в Порядке, предусмотренном Приказом Минстроя РФ от 12.10.2018 № 656/пр.

В состав промежуточной Ежеквартальной отчетности должны входить следующие разделы:

Сведения о застройщике, осуществляющем деятельность, связанную с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

Сведения о многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости;

Сведения о нормативах оценки финансовой устойчивости; IV. Примерный график реализации проекта строительства;

Сводная накопительная ведомость проекта строительства.

К Ежеквартальной отчетности застройщика прилагается бухгалтерская (финансовая отчетность), составленная по состоянию на выбранную застройщиком дату анализа проекта, заполненная в соответствии с требованиями законодательства РФ о бухгалтерском учете.

Участниками мероприятия указанная информация принята к сведению. Принято решение о необходимости повышения открытости деятельности Комитета в части информирования заинтересованных лиц о порядке, способах исполнения обязательных требований устно, путем размещения информации на официальном сайте Комитета, участия в мероприятиях, организатором которых не является Комитет.