

# **МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

по вопросу получения застройщиками Заключения о соответствии многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости критериям, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов эскроу

Набережные Челны

2019

<p><b>ОСНОВНЫЕ СОКРАЩЕНИЯ</b>  Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ</p>	<p>Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»</p>
<p>Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. № 478-ФЗ</p>	<p>Федеральный закон от 25.12.2018 №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»</p>
<p>Постановление Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 г. № 480</p>	<p>Постановление 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»</p>
<p>Закон Республики Татарстан 66-ЗРТ</p>	<p>Закон Республики Татарстан от 27.12.2007 № 66-ЗРТ « О наделении органов местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Республики Татарстан по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого</p>

	строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со» строительством многоквартирных домов
Исполнительный комитет	Исполнительный комитет города Набережные Челны
Росреестр	Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по городу Москве
ЕИСЖС	Единая информационная система жилищного строительства
Заключение	Заключение о степени готовности объекта и возможности заключения договоров участия в долевом строительстве 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

## **Общие положения о порядке получения Застройщиком Заключения контролирующего органа**

Настоящие методические рекомендации содержат информацию о процедуре получения застройщиками Заключения о степени готовности объекта и возможности заключения договоров участия в долевом строительстве 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 (далее – Заключение).

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;

- 2) 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.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 22 апреля 2019 г. № 480, Законом Республики Татарстан 66-ЗРТ, полномочия по выдаче Заключения на территории города Набережные Челны осуществляются Исполнительным комитетом города Набережные Челны (далее – Исполнительный комитет).

### **Рекомендации по порядку получения Застройщиком Заключения контролирующего органа**

Процедура получения застройщиком Заключения носит заявительный характер. Срок подачи застройщиком Заявления и документов в Исполнительный комитет на получение указанного Заключения, положениями законодательства о долевом строительстве не регламентирован и не ограничивается 01.07.2019. Вместе с тем, **важно понимать**, что, 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.

## **I. Рекомендации по определению проекта, подлежащего оценке.**

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.

## **II. Рекомендации по составу документов, их оформлению и формату предоставления.**

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 Исполнительный комитет с целью получения Заключения.

Для подтверждения соответствия проекта строительства установленным критериям Заявитель должен представить в Исполнительный 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, выполненный застройщиком по форме приложения (Приложение 1);
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. Сведения о количестве зарегистрированных договоров долевого участия по форме приложения (Приложение 2);
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;
8. Документы, предусмотренные п.3 Методики в соответствии с п.1 постановления Правительства РФ от 22.04.2019 № 480.

Указанные выше документы и сведения предоставляются застройщиком в Исполнительный комитет посредством личного обращения либо посредством личного кабинета застройщика в единой информационной системе жилищного строительства (при наличии технической возможности).

Во избежание технических сложностей при подаче Заявления и документов посредством ЕИСЖС, Застройщикам рекомендуется личное обращение в Исполнительный комитет с подготовленным пакетом документов. В случае подачи Заявления посредством ЕИСЖС, рекомендуется уведомить об этом Исполнительный комитет любым удобным способом.

Прием Заявлений и документов в Исполнительном комитете осуществляется в порядке записи по телефону: 30-56-80; 30-56-81

Заявление и документы, подаваемые в Исполнительный комитет на бумажном носителе, заверяются подписью руководителя, главного бухгалтера и печатью организации (при ее наличии). В случае их направления через личный кабинет застройщика в ЕИСЖС, подаваемые документы заверяются электронной цифровой подписью указанных лиц.

На подачу в Исполнительный комитет заверенных в установленном порядке Заявления и документов лицом, отличным от заверивших их лиц, оформляется доверенность.

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

В случае выявления Исполнительным 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 отказе в принятии Заявления и документов заявителю выдаётся копия описи с отметкой об отказе в приеме документов.

В случае приема Заявления и документов от Заявителя, на поданном в Исполнительный комитет Заявлении проставляется дата и время поступления пакета документа. При представлении представителем копии Заявления на ней также делается дублирующая отметка о дате и времени подачи комплекта документов.

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

В ходе подготовки заключения Исполнительный 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 Исполнительным комитетом дополнительных документов, срок подготовки Заключения может быть продлен не более чем на 5 рабочих дней.

### III. Рекомендации по содержанию документов.

**ВАЖНО:** Документы, предусмотренные п.2-7 ч.II настоящих Методических рекомендаций подлежат составлению на ЕДИНУЮ ДАТУ ОЦЕНКИ.

#### 1. 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 Исполнительного 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.

**ВАЖНО:** 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).

#### 2. Расчет степени готовности, рассчитанный исходя из размера фактически понесенных затрат на строительство, выполненный Застройщиком (Сфз).

Указанный расчет должен быть составлен по форме, установленной Исполнительным комитетом (Приложение 1). Форма включает в себя документ, содержащий информацию о расчете застройщиком показателя Сфз («Расчет»), а также *Приложения (А,Б)*, содержащие расшифровку сведений, на основании которых осуществлен расчет.

Документ предоставляется на бумажном носителе, заверенный подписью генерального директора и главного бухгалтера организации и заверенный печатью организации.

**ВАЖНО:** Расчет Сфз должен быть сформирован на дату не ранее, чем за 15 дней до подачи Заявления, аналогично требованиям к Ежеквартальной отчетности. Все поля формы «Расчет» являются обязательными к заполнению. Наполнение формы сведениями осуществляется по состоянию на **выбранную застройщиком дату оценки** своего проекта. Показатели «*планируемая стоимость строительства*» и «*размер фактически понесенных затрат на строительство*» должны оцениваться по аналогичному составу объектов недвижимости в рамках оцениваемого проекта (РНС).

Реквизиты разрешения на строительство заполняются с обязательным указанием даты его выдачи. Показатель «*Планируемая стоимость строительства*» указывается в соответствии со сведениями, заявленными в последней редакции (до даты подачи Заявления) проектной декларации, представленной на рассмотрение контролирующему органу посредством личного кабинета в ЕИСЖС. В случае, если



в рамках РНС осуществляется строительство нескольких объектов недвижимости, по каждому из которых планируемая стоимость строительства заявлена в различных проектных декларациях отдельно, в Расчете Сфз учитывается суммарная стоимость строительства объектов недвижимости в рамках РНС.

Размер фактически понесенных затрат на строительство проекта подлежит расшифровке Застройщиком в рамках заполнения *Приложения А к Расчету – «Сведения о фактически понесенных затратах на строительство проекта для оценки Сфз»*.

**ВАЖНО:** Для застройщиков, получивших разрешение на строительство до 01.07.2018, положения ст.18 № 214-ФЗ применяются в редакции, действовавшей до вступления в силу Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (см *Памятку по применению ст.18 214-ФЗ*).

Расшифровка данных о фактически понесенных затратах на проект (*Приложение А к Расчету*) подлежит заполнению на **выбранную застройщиком дату оценки проекта**. Заявленные застройщиком сведения заполняются на основании Сводной накопительной ведомости проекта строительства (Раздел V Ежеквартальной отчетности, утвержденный Приказом Минстроя РФ от 12.10.2018 № 656/пр) и подлежат подтверждению регистрами бухгалтерского учета. Рекомендуется учесть, что гр.4 Приложения А «*Планируемая стоимость строительства в соответствии с ПД (с НДС, тыс.руб)*» должна соответствовать гр.18.1.1 проектной декларации «*Планируемая стоимость строительства*» оцениваемого проекта.

Заявленные в *Приложении А* фактически понесенные затраты подлежат подтверждению регистрами бухгалтерского учета. При этом, подтверждению подлежит как сам факт осуществления затрат, так и целевое назначение затраченных средств.

В гр.2 Приложения А подлежит расшифровке информация о контрагентах и реквизитах заключенных договоров, формирующих фактически понесенные затраты Застройщика на реализацию проекта.

Заявленные застройщиком сведения об основных контрагентах (кредиторах, поставщиках, подрядчиках, генподрядчиках, арендодателях и т.д), подлежат подтверждению регистрами бухгалтерского учета.

В отношении контрагентов, формирующих в структуре фактически понесенных затрат по проект более 20 %, в обязательный состав подтверждающих затраты документов входят договоры, заключенные с застройщиком.

Исполнительный комитет оставляет за собой право запросить дополнительные сведения, необходимые для оценки заявленных застройщиком затрат, в частности из состава документов, предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 01.08.2018 № 897 «Об утверждении состава документов, необходимых для проведения операций по расчетному счету застройщика» (п.1 ст.18.2 № 214-ФЗ).

В случае наличия общих затрат на реализацию нескольких проектов, застройщиком заполняется *Приложение Б «Сведения о распределении общих затрат по проектам строительства»*.

В качестве критерия для распределения затрат рекомендуется использовать «площадь застраиваемого объекта в соответствии с РНС».

### **3. Расчет степени готовности, рассчитанный суммарно в соответствии с готовностью конструктивных элементов всех объектов недвижимости, указанной в разрешении на строительство (Скэ).**

Указанный расчет должен быть выполнен специализированной организацией по состоянию на **выбранную застройщиком дату оценки** своего проекта.

Документ предоставляется на бумажном носителе в оригинальном виде, заверенный руководителем специализированной организации (кадастровым инженером) и печатью организации.

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

Указанная выписка составляется на **выбранную застройщиком дату оценки** своего проекта по форме, утвержденной Приказом Минэкономразвития России от 25.12.15 № 975. Документ предоставляется на бумажном носителе, подписанный уполномоченным представителем органа регистрации.

### **5. Сведения о количестве зарегистрированных договоров долевого участия**

Указанные сведения должны быть представлены по форме, установленной Исполнительным комитетом (Приложение \_\_). Все поля формы являются обязательными к заполнению. Наполнение формы сведениями осуществляется по состоянию на **выбранную застройщиком дату оценки** своего проекта.

Документ предоставляется на бумажном носителе, заверенный подписью генерального директора и главного бухгалтера организации и заверенный печатью организации.

Форма заполняется сведениями по всем объектам недвижимости в рамках РНС, подлежащего оценке.

Общая площадь помещений, подлежащих продаже в рамках договоров долевого участия заполняется на основании данных проектной декларации (разделы 15.2 и 15.3). Общая площадь фактически проданных помещений заполняется на основании данных застройщика.

Для подтверждения заявленной застройщиком площади проданных помещений по договорам долевого участия, в колонке «*регистрационный номер ДДУ*» указывается цифровой номер регистрационной сделки по договору.

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

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.

**ВАЖНО:** В состав промежуточной Ежеквартальной отчетности должны входить следующие разделы:

- I. Сведения о застройщике, осуществляющем деятельность, связанную с привлечением денежных средств участников долевого строительства;
- II. Сведения о многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости;
- III. Сведения о нормативах оценки финансовой устойчивости;
- IV. Примерный график реализации проекта строительства;
- V. 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.

Данные Ежеквартальной отчетности застройщика заполняются в отношении всех объектов недвижимости, по которым имеются договоры участия в долевом строительстве или неисполненные обязательства перед участниками долевого строительства. В случае оценки проекта (РНС), в составе которого предусмотрены несколько объектов недвижимости, сводная накопительная ведомость подлежит заполнению по проекту в целом (РНС). Также в случае, если оценка проекта по выбору застройщика осуществляется по этапу, то сводная накопительная ведомость подлежит заполнению по этапу в отдельности.

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

Регистры бухгалтерского учета представляются в Комитет в целях подтверждения размера и целевого характера фактически понесенных затрат на строительство проекта, заявленных в *Приложении А* к Расчету Сфз (гр.5, гр.6 Приложения А). Представляемые в Исполнительный комитет регистры бухгалтерского учета составляются за период с момента, когда застройщик начал осуществлять затраты на реализацию проекта строительства и до **выбранной застройщиком даты оценки проекта**.

Регистры бухгалтерского учета включают в себя в частности:

- оборотно-сальдовая ведомость по всем счетам бухгалтерского учета (с аналитикой по оцениваемому проекту),
- оборотно-сальдовые ведомости по счетам учета затрат на строительство оцениваемого проекта (с аналитикой по оцениваемому проекту в разрезе контрагентов и договоров),
- оборотно-сальдовые ведомости по счетам учета расчетов (с аналитикой по оцениваемому проекту в разрезе контрагентов и договоров),
- карточки по счетам учета затрат и расчетов в отношении фактически понесенных затрат, заявленных в Приложении А.

Оборотно-сальдовые ведомости и карточки по счетам учета затрат и расчетов представляются в Исполнительный комитет на бумажном носителе и заверяются подписью руководителя и главного бухгалтера и печатью организации.

Регистры бухгалтерского учета предоставляются застройщиком по всем счетам учета расчетов, подтверждающих фактически понесенные застройщиком затраты на реализацию проекта (выбытие денежных средств, иного имущества, взаимозачет и пр.), возникших в связи с понесенными целевыми расходами, предусмотренными ст.18 № 214-ФЗ. Перечень счетов бухгалтерского учета зависит от принятого Застройщиком в рамках Учетной политики порядка ведения бухгалтерского учета (может включать сч.50, 51, 58, 60 и пр.).

Также регистры бухгалтерского учета предоставляются застройщиком по всем счетам учета затрат, на которых аккумулируется принятые к учету расходы (выполненные работы, оказанные услуги, приобретенные материалы и пр, связанные с реализацией оцениваемого проекта строительства). Перечень счетов бухгалтерского учета зависит от принятого Застройщиком в рамках Учетной политики порядка ведения бухгалтерского учета (может включать сч.08, 10, 19, 26, 43, 46, и пр.).

Исполнительный комитет оставляет за собой право запросить у Застройщика дополнительные документы, необходимые для оценки размера и целевого характера заявленных фактически понесенных расходов, в частности из состава документов, предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 01.08.2018 № 897 «Об утверждении состава документов, необходимых для проведения операций по расчетному счету застройщика» (п.1 ст.18.2 № 214-ФЗ).

## **8. Документы, предусмотренные п.3 Методики в соответствии с п.1 постановления Правительства РФ от 22.04.2019 №480**

Из состава документов, предусмотренных п.3 Методики, застройщиком при обращении в Комитет предоставляются договоры с контрагентами (поставщиками, подрядчиками, генподрядчиками, арендодателями, кредиторами и пр), доля фактически понесенных затрат по которым формирует более 20 % осуществленных расходов в реализацию оцениваемого проекта на **выбранную застройщиком дату оценки**. Указанные документы предоставляются в Исполнительный комитет в качестве приложения к Ежеквартальной отчетности .

Исполнительный комитет оставляет за собой право запросить у Застройщика дополнительные документы, необходимые для оценки размера и целевого характера заявленных фактически понесенных расходов, в частности из состава документов, предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 01.08.2018 №897 «Об утверждении состава документов, необходимых для проведения операций по расчетному счету застройщика» (п.1 ст.18.2 214-ФЗ) в случае, если документы, представленные застройщиком, не позволяют сделать вывод о правильности осуществленных застройщиком расчетов.

## **Рекомендации по порядку взаимодействия застройщика с контролирующим органом по вопросу получения Заключения**

Взаимодействие между Застройщиком и Исполнительным комитетом осуществляется уполномоченными сотрудниками в форме деловой переписки,

телефонных переговоров, обмена сведениями посредством личных кабинетов ЕИСЖС (при наличии технической возможности).

Застройщикам рекомендуется обеспечить наличие подразделений или специалистов, обладающих компетенциями и опытом в области взаимодействия с Комитетом по вопросам оценки проектов.

Для обеспечения оперативного взаимодействия контролирующего органа с застройщиком, одновременно с Заявлением застройщик представляет контактные данные лица, уполномоченного на такое взаимодействие с приложением заверенной Застройщиком копии доверенности по форме приложения (*Приложение 5*).

Подготовка Заключения осуществляется Исполнительным 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 Исполнительный комитет.

При подготовке Заключения Исполнительный 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 данной случае, в адрес застройщика будет направлено Уведомление с указанием на необходимость предоставления в Исполнительный комитет определенного перечня 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, Исполнительный 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 выдается Застройщику нарочно или через личный кабинет застройщика в единой информационной системе жилищного строительства.