



Получение застройщиком заключения о степени готовности проекта



Правовые основания



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», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.»

Постановление Правительства Нижегородской области от 20 мая 2019 г. № 267 «О мерах по реализации 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.»



ВНИМАНИЮ ЗАСТРОЙЩИКОВ!

С 1 июля 2019 г. привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов 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 г. № 214-ФЗ (счет эскроу)

Исключения составляют многоквартирные дома и (или) иные объекты недвижимости, которые соответствуют установленным постановлением Правительства РФ от 22 апреля 2019 г. № 480 критериям, определяющим степень готовности таких объектов и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве.

Оценку соответствия критериям осуществляет контролирующий орган – Инспекция государственного строительного надзора Нижегородской области

Предмет оценки готовности – **ПРОЕКТ СТРОИТЕЛЬСТВА**.
ПРОЕКТ СТРОИТЕЛЬСТВА – это многоквартирные дома и (или) иные объекты недвижимости либо несколько многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство.

Критерии готовности проекта строительства, при которых разрешается привлекать денежные средства участников строительства без использования эскроу-счетов (учитываются в совокупности)

1. Количество заключенных ДДУ, подтверждающие реализацию не менее 10% общей площади жилых и не жилых помещений

2. Степень строительной готовности не менее 30%

Степень готовности не менее 15% при условии:

- наличие ДРЗТ;
- передача объектов социальной и инженерно-технической инфраструктуры в государственную собственность;
- снос ветхого и аварийного жилья;
- реализация ДОУ, СОШ, объектов здравоохранения в соответствии с ППТ и градпланами.

Степень готовности не менее 6% при условии:

- системообразующая организация + выданы РС на 4 млн.кв.м + осуществление деятельности не менее чем в 4 субъектах РФ;
- соглашение о завершении строительства проблемного проекта + граждане включены в Реестр пострадавших граждан по данному проекту + требование статей 201.15-1 и 201.15-2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Процедура получения застройщиком Заключения о степени готовности проекта

1 этап

- Направление в Инспекцию ГСН НО расчета степени готовности конструктивных элементов проекта

2 этап

- Направление в Инспекцию ГСН НО заявления о готовности проекта строительства по форме, утвержденной Приказом Минстроя Россия с приложением подтверждающих документов

3 этап

- Получение в Инспекции ГСН НО Заключения о степени готовности проекта (почтовое отправление, через личный кабинет застройщика в ЕИСЖС, либо получение на руки)

1 ЭТАП

Направление в инспекцию ГСН НО расчета степени готовности конструктивных элементов проекта ([форма](#)) с приложением следующих документов:

- материалы фотофиксации отражающие фактическую готовность конструктивных элементов проекта;
- подробное описание способа расчета доли построенной части конструктивного элемента;
- акты освидетельствования скрытых работ (при необходимости);
- акты освидетельствования ответственных конструкций (при необходимости);
- акты освидетельствования участков сетей инженерно-технического обеспечения (при необходимости);
- акты испытания и опробования технических устройств, систем инженерно-технического обеспечения (при необходимости);
- иные документы, отражающие фактическое исполнение проектных решений (при необходимости).



Важно!

1. Документы, подаваемые на бумажном носителе, заверяются подписью руководителя.
2. Наличие доверенности у представителя от застройщика (ссылка на форму).
3. Отдельно застройщиком предоставляются данные контактного лица ([см. форму](#)).

Срок рассмотрения - 7 рабочих дней

Застройщику при необходимости:

- обеспечить доступ на объект подлежащий осмотру;
- обеспечить сопровождение при проведении осмотра уполномоченным специалистом;
- обеспечить своевременное предоставление материалов по запросу специалистов инспекции.

Получить в инспекции ГСН НО акт о результатах мероприятия по подтверждению расчета степени готовности конструктивных элементов проекта ([форма акта](#))

2 ЭТАП

Направление в инспекцию ГСН НО заявления о готовности проекта строительства по форме, утвержденной Приказом Минстроя России

(форма) с приложением следующих документов:

- * расчет степени готовности, рассчитанной исходя из размера фактически понесенных затрат на строительство, выполненный застройщиком ([форма расчета, приложение к нему](#));
- * выписка из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве;
- * ежеквартальная отчетность застройщика, сформированная не ранее чем за 15 дней до дня подачи заявления о готовности проекта строительства;
- * регистры бухгалтерского учета застройщика или выписки из них в отношении проекта строительства ([перечень регистров](#));
- * сведения о количестве зарегистрированных ДДУ ([форма](#)).

Заявление с указанными документами направляются в Инспекцию:

- на бумажных носителях;
- через личный кабинет застройщика в ЕИСЖС

Срок рассмотрения – 15 рабочих дней

(может быть продлен на 5 рабочих дней, на основаниях, предусмотренных пунктом 12 Постановления Правительства РФ от 22.04.2019 № 480)

Важно!

Заявление и прилагаемые к нему документы заверяются подписью руководителя, главного бухгалтера и печатью организации.

Наличие доверенности у представителя от застройщика ([форма](#)).

Основанием для отказа в приеме документов,

необходимых для выдачи заключения о степени готовности проекта, являются:

- * предоставление заявителем не полного пакета документов;
- * предоставление заявителем документов, подписанных неуполномоченным лицом;
- * предоставление заявителем документов не по установленной форме.



3 ЭТАП

Подготовка и получение
Заключения о степени готовности проекта *(форма)*



Инспекция ГСН НО направляет Заключение о степени готовности проекта застройщику почтовым отправлением, через личный кабинет застройщика в ЕИСЖС, либо выдает на руки (по выбору застройщика)

Инспекция ГСН НО размещает Заключение о степени готовности проекта в ЕИСЖС





График приема документов

(по предварительной записи: тел. 265-33-52)

**Для подтверждения расчета
степени готовности
конструктивных элементов
проекта**

Адрес: г. Нижний Новгород,
Высоковский проезд, д.22,
кабинет 202-203
с понедельника по пятницу
9.30 – 17.00

**Для подачи заявления о
готовности проекта
строительства**

Адрес: г. Нижний Новгород,
Высоковский проезд, д.22,
кабинет 201
с понедельника по пятницу
9.30 – 14.00