

**«О подготовке кадастровыми
инженерами расчета степени
готовности конструктивных элементов
объектов строительства»**



Федеральный закон от 25.12.2018 N 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"

(Часть 16 ст. 8)

Постановлением Правительства РФ от 22 апреля 2019 г. №480 утверждены:

- 1. Критерии, определяющие степень готовности МКД 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 эскроу счетов.
- 2. Методика определения соответствия МКД и (или) иного объекта недвижимости (проекта строительства) указанным критериям
- 3. Перечень документов, необходимых для определения соответствия таких объектов указанным критериям.

1. КРИТЕРИИ ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ СТЕПЕНЬ ГОТОВНОСТИ МКД И (ИЛИ) ИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ И КОЛИЧЕСТВО ЗАКЛЮЧЕННЫХ ДДУ

- а) не менее 30 процентов (общее правило);
- б) не менее 15 процентов (перечень случаев);
- в) не менее 6 процентов (перечень случаев)

Количество заключенных договоров участия в долевом строительстве подтверждает реализацию участникам долевого строительства не менее 10 процентов общей площади жилых и нежилых помещений, машино-мест.

Степень готовности проекта рассчитывается по формуле (процентов):

$$C_{\text{гп}} = \frac{C_{\text{фз}} + C_{\text{кз}}}{2}$$

где:

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

$C_{\text{кз}}$ - 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).

Степень готовности, рассчитанная исходя из размера фактически понесенных затрат на строительство, рассчитывается по формуле (процентов):

$$C_{\phi з} = \frac{100 \times \text{размер фактически понесенных затрат}}{\text{планируемая стоимость строительства}}$$

**Степень готовности конструктивных элементов проекта
рассчитывается по формуле (процентов):**

$$C_{\text{кз}} = \frac{\sum_{i=1}^n \text{вес}_i \times C_i}{100}$$

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);

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

Виды строительных конструкций

По приказу №953	По постановлению №480	По сборнику №28 УПВС
1. фундамент	1. устройство котлована (шпунтовое ограждение, земляные работы);	1. фундаменты
2. стены и перегородки	2. конструкции нулевого цикла (а также подземные этажи при их наличии);	2. стены и перегородки
3. перекрытия	3. конструкции надземной части здания;	3. перекрытия
4. крыша	4. сети инженерно-технического обеспечения (в том числе внутренние и наружные сети);	4. крыша
5. полы	5. ограждающие конструкции здания;	5. полы
6. окна и двери	6. внутренние инженерные системы и оборудование;	6. проемы
7. оборудование	7. внутренние отделочные работы;	7. отделочные работы
8. прочие работы	8. внутриплощадные сети;	8. внутренние санитарно-технические и электрические устройства
	9. внутренние перегородки и стены;	9. прочие работы
	10. прочие работы	

Расчет степени готовности конструктивных элементов проекта осуществляется кадастровым инженером в установленном законодательством Российской Федерации порядке и подтверждается органом регионального государственного строительного надзора (п. 6 Методики).

1. Изучение исходной документации и определение видов и количества конструктивных элементов.
 2. Техническое обследование возведенных конструктивных элементов МКД и их фотофиксация.
 3. Определение удельного веса каждого конструктивного элемента в строящемся объекте.
 4. Определение доли построенной части каждого конструктивного элемента.
 5. Математический расчет степени готовности конструктивных элементов проекта.
 6. Оформление и подписание расчета степени готовности как самостоятельного документа.
- 

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

(п.6 Перечня документов, представляемых застройщиком для определения соответствия многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости критериям..).



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 эскроу счетов, по ДДУ, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г., в отношении проекта в целом.

В этом случае задача для КИ усложняется- ему сначала необходимо будет рассчитать удельный вес каждого МКД в проекте, после чего только приступить к расчету удельного веса конструктивных элементов каждого объекта. Хотя методикой это вообще никак не определяется.

