

**Обзор
изменений законодательства и нормотворческих инициатив
в строительной отрасли, в январе 2019 года**

1. Установлены требования к нормативам финансовой устойчивости застройщика

Постановление Правительства РФ от 26.12.2018 N 1683 "О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика" (вместе с "Положением о нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика")

Порядок проведения оценки финансовой устойчивости застройщика зависит от даты получения разрешения на строительство.

Для застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 г., оценка финансовой устойчивости проводится по нормативу обеспеченности обязательств, определяемого путем деления суммы активов застройщика на сумму его обязательств по договорам участия в долевом строительстве (должен составлять не менее 1) и нормативу целевого использования средств, определяемого путем деления суммы активов застройщика, не связанных со строительством на сумму чистых активов застройщика и общую сумму его обязательств, уменьшенную на величину обязательств по договорам долевого участия в строительстве (должен составлять не более 1).

При проведении оценки финансовой устойчивости застройщиков, получивших разрешение на строительство после 1 июля 2018 года, помимо вышеуказанных, используется третий норматив - норматив размера собственных средств застройщика. Данный норматив считается соблюденным, если размер собственных средств застройщика составляет не менее 10% планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанной в проектной документации строительства.

В случае если строительство осуществляется в пределах нескольких разрешений на строительство в соответствии с градостроительным планом земельного участка или утвержденным проектом планировки территории, либо в пределах одного или нескольких разрешений на строительство на одном или нескольких земельных участках, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, или территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории, норматив размера собственных средств застройщика считается соблюденным, если размер собственных средств составляет не менее 10% проектной стоимости строительства всех указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Постановление вступает в силу по истечении 3 месяцев со дня его официального опубликования.

2. Утверждена форма заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям 214-ФЗ

Приказом Минстроя России утверждена форма заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ об участии в долевом строительстве. Заключением подтверждается право привлекать денежные средства дольщиков.

В частности, в заключении должно быть указано, наименование, ОГРН, ИНН застройщика, наименование проекта строительства, адрес объекта капитального строительства, разрешение на строительство, его номер и дата выдачи.

Также в документе должен быть прописан планируемый способ привлечения денежных средств участников долевого строительства (договор участия в долевом строительстве / договор участия в долевом строительстве с размещением денежных средств на счетах эскроу).

Заключение подтверждает право застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, на основании договора участия в долевом строительстве, а также соответствие застройщика и проектной декларации требованиям, установленным нормами Федерального закона об участии в долевом строительстве.

3. Утверждены нормативы финансовой устойчивости деятельности застройщика

Постановлением Правительства Российской Федерации (от 26 декабря 2018 г. № 1683) утверждены нормативы финансовой устойчивости деятельности застройщика, получившего разрешение на строительство до или после 1 июля 2018 года.

В частности, документом установлены следующие нормативы финансовой устойчивости деятельности застройщика, получившего разрешение на строительство до 1 июля 2018 года: норматив обеспеченности обязательств - не менее 1; норматив целевого использования средств - не более 1.

При получении разрешения на строительство после 1 июля 2018 года установлен норматив обеспеченности обязательств - не менее 1; норматив целевого использования средств - не более 1; норматив размера собственных средств застройщика должен составлять не менее чем десять процентов от планируемой стоимости строительства многоквартирных домов или других объектов недвижимости, указанной в проектной декларации.

Расчет нормативов производится застройщиком в соответствии с утвержденным порядком по согласованию с Минфином России. Оценка финансовой устойчивости деятельности застройщика по нормативам обеспеченности обязательств и целевого использования средств осуществляется ежеквартально.

Справочно: Документ направлен на реализацию норм Федерального закона от 01.07.2018 N 175-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".

Постановление Правительства РФ от 21.04.2006 N 233 "О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика" признано утратившим силу.

4. Минстрой России разъяснил обязательность применения сметных нормативов, включенных в федеральный реестр сметных нормативов

Письмо Минстроя России от 27.09.2018 N 39889-ЮР/09 "Об определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства с обязательным применением сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, а также прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства, сообщаемых ежеквартальными письмами Минстроя России"

В соответствии со статьей 8.3 Градостроительного кодекса РФ сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, финансируемых с привлечением средств бюджетов бюджетной системы РФ, средств юридических лиц, созданных РФ, субъектами РФ, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых РФ, субъектов РФ, муниципальных образований составляет более 50%, а также сметная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома (общего имущества в многоквартирном доме), осуществляемого полностью или частично за счет средств регионального оператора, ТСЖ, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива определяется с обязательным применением сметных нормативов, а также прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства, сообщаемых письмами Минстроя России.

В иных случаях сметная стоимость строительства определяется с применением сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, если это предусмотрено федеральным законом или договором.

При составлении сметной документации размер нормативов накладных расходов и сметной прибыли принимается в соответствии с Методическими указаниями по определению величины накладных расходов в строительстве (МДС 81-25.2001), утвержденными постановлением Госстроя России от 28.02.2001 N 15.

5. Разъяснены особенности применения порядка осуществления проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, осуществляемого с привлечением бюджетных средств

<Письмо> Минстроя России от 21.01.2019 N 1225-ОД/08 <По вопросам проверки достоверности определения сметной стоимости строительства>

Сообщается, что в соответствии с Федеральным законом от 03.08.2018 N 342-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" с 1 января 2019 года в предмет экспертизы проектной документации включается проверка достоверности определения сметной стоимости строительства, финансируемого с привлечением средств бюджетов бюджетной системы РФ, средств юридических лиц, созданных РФ, субъектами РФ, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых РФ, субъектов РФ, муниципальных образований составляет более 50%.

Для реализации указанных норм Правительством РФ должен быть установлен порядок осуществления проверки достоверности определения сметной стоимости строительства соответствующих объектов в рамках проведения государственной экспертизы проектной документации.

С учетом изложенного, до вступления в силу нормативного акта Правительства РФ, устанавливающего указанный порядок, государственная экспертиза проектной документации, в том числе проверка достоверности определения сметной стоимости строительства объектов, должна осуществляться в соответствии с требованиями действующего Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 05.03.2007 N 145, и Положения о проведении проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, финансирование которых осуществляется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в уставных (складочных) капиталах которых составляет более 50 процентов, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 18.05.2009 N 427.

6. Установлен особый порядок формирования резервов по кредитам, предоставленным застройщикам, использующим счета эскроу

Указание Банка России от 26.12.2018 N 5043-У "О внесении изменений в Положение Банка России от 28 июня 2017 года N 590-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности"

Внесенными поправками определены уровни кредитоспособности (высокий, достаточный, удовлетворительный, слабый), а также критерии для кредитования заемщиков-застройщиков, использующих счета эскроу, в т.ч.:

финансовое положение (рыночные условия, финансовые показатели, стресс-анализ);

финансовая структура (в т.ч. срок до погашения кредита, по сравнению со сроком до завершения реализации площадей проекта);

политическая и правовая среда (получение необходимых разрешений в соответствии с законодательством субъектов РФ);

характеристики операций (риск возникновения убытков вследствие инженерных ошибок при разработке проекта, ошибок в технологии);

риск строительства и др.

Установлено, в частности, что по ссудам, предоставленным заемщикам-застройщикам, использующим счета эскроу, размер расчетного резерва определяется на основании уровня кредитоспособности, присвоенного исходя из соответствия максимальному количеству установленных критериев для их кредитования:

высокий уровень кредитоспособности - расчетный резерв в размере от 1 до 5 процентов;

достаточный уровень кредитоспособности - расчетный резерв в размере от 5 до 10 процентов;

удовлетворительный уровень кредитоспособности - расчетный резерв в размере от 10 до 35 процентов;

слабый уровень кредитоспособности - расчетный резерв в размере от 35 до 100 процентов.

Ссуда, предоставленная заемщику-застройщику, использующему счета эскроу, в случае выявления фактов использования ее не по целевому назначению, определенному в договоре, на основании которого ссуда предоставлена, классифицируется в V категорию качества с формированием резерва в размере 100 процентов.

Указание вступает в силу по истечении 10 дней после дня его официального опубликования.