

**КАК ДОСТРОИТЬ ОБЪЕКТЫ БЕЗ СЧЕТОВ ЭСКРОУ:  
ПРАВИЛА ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ С 1 МАЯ**

Исключительные права на представленный материал принадлежат АО "Консультант Плюс".

Правительство определило, когда можно завершить проект по старой схеме привлечения денег дольщиков. Проект должен отвечать двум критериям: минимальная степень готовности и минимальная общая площадь объектов, в отношении которых заключены ДДУ.

**Определите общую площадь объектов, в отношении которых заключены ДДУ**

Она должна составлять не менее 10% от общей площади объектов, в отношении которых могут быть заключены ДДУ.

Этот параметр будут проверять путем сопоставления сведений из Росреестра с данными проектной декларации.

**Рассчитайте степень готовности проекта строительства**

Минимально допустимая степень готовности, %	Категория проекта строительства/застройщика
6	<p>Достраивается чужой проблемный объект в одном из следующих случаев:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- по соглашению с органами власти или после приобретения прав на объект в рамках дела о банкротстве;</li> <li>- строительство на земельном участке, права на который застройщик получил в соответствии с пп. 3.1 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ</li> </ul>
	<p>Проект реализуется на земельном участке, который по распоряжению главы региона предоставлен для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения либо для реализации масштабных инвестпроектов</p>
	<p>Застройщик одновременно отвечает следующим критериям:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- контролируется лицом из перечня системообразующих организаций, либо является дочерним обществом этого лица, либо сам включен в указанный перечень;</li> <li>- строит многоквартирные дома общей площадью не менее 4 млн кв. м;</li> <li>- привлекает средства дольщиков для объектов, находящихся не менее чем в четырех субъектах РФ.</li> </ul> <p>Соответствие критериям определит межведомственная комиссия, которую создаст Минстрой</p>
15	<p>Проект реализуется по договорам о развитии застроенной территории, комплексном освоении территории, комплексном развитии территории</p>
	<p>Проект реализуется по договорам, согласно которым застройщик обязан передать в публичную собственность объекты социальной или инженерно-технической</p>

	инфраструктуры либо снести ветхое и аварийное жилье
	Проект реализуется на территории, где предусмотрено строительство или реконструкция детских садов, школ, поликлиник, объектов инженерно-технической инфраструктуры
30	В иных случаях

Чтобы определить степень готовности, нужно:

- рассчитать степень готовности по фактическим затратам на строительство;
- узнать степень готовности конструктивных элементов.

Степень готовности конструктивных элементов рассчитывают следующие лица:

- кадастровый инженер - до того момента, когда регион воспользуется своим правом и примет решение о том, что расчет должен подтверждать госстройнадзор;
- застройщик - если это решение регион примет не позже 31 мая;
- застройщик или по его выбору кадастровый инженер - если это решение регион примет позже 31 мая.

#### **Получите заключение о степени готовности**

Подготовьте пакет документов:

- заявление о готовности проекта строительства (в ближайшее время его форму должен утвердить Минстрой);
- расчет степени готовности по фактическим затратам;
- расчет степени готовности проекта;
- выписка из ЕГРН о зарегистрированных ДДУ;
- ежеквартальная отчетность застройщика, сформированная не ранее чем за 15 дней до подачи заявления;
- регистры бухучета или выписки из них в отношении проекта строительства.

Документы нужно подать в региональный орган, контролирующий доленое строительство, на бумаге или через личный кабинет застройщика в ЕИСЖС.

Документы должны быть подписаны руководителем и главным бухгалтером, а также скреплены печатью, если она есть. При подаче через личный кабинет нужна электронная подпись этих лиц.

Заключение выдадут в течение 15 рабочих дней (если потребуются дополнительные документы, срок могут продлить на пять рабочих дней).

---