

Методика соответствия объектов недвижимости критериям: степень готовности объекта и количество заключенных договоров долевого участия¹ («Методика»).

1. Базовые вводные:

Методика создается для целей определения объектов недвижимости, по которым после 01.07.2019 будет возможно не переходить на расчеты с дольщиками по счетам эскроу.

Все такие объекты находятся в различных стадиях строительства (строительство не завершено: объекты не введены в эксплуатацию).

Методика должна содержать объективные, счетные, подтверждаемые и проверяемые критерии.

Методика должна устранить риски приостановки строительства и/или не завершения строительства объектов (проблемные объекты) из-за невозможности привлечения проектного финансирования для продолжения и/или завершения строительства после 01.07.2019, в случае перевода расчетов с дольщиками по этим объектам через счета эскроу.

Методика не должна создавать рисков необоснованного вывода объектов изпод системы эскроу, рисков появления обмануемых дольщиков.

Исходя из формулировок Закона № 478-ФЗ, Методика может содержать только два критерия, которые применяются (учитываются) совокупно: степень готовности объекта (Критерий1) и количество заключенных договоров долевого участия (Критерий2).

2. Методика

2.1. Базовая формула Показателя объекта для целей перехода на эскроу (ПОДПЭ)

$$\text{ПОДПЭ} = \frac{(\text{Критерий1} * \text{Вес}\%) + (\text{Критерий2} * \text{Вес}\%)}{100}$$

, где

ПОДПЭ – Показатель объекта для целей перехода на эскроу

Критерий1 – Значение Критерия1 (степень готовности объекта), определенное в соответствии с настоящей Методикой

Критерий2 – Значение Критерия2 (количество заключенных ДДУ), определенное в соответствии с настоящей Методикой

Вес% - значение удельного веса критерия в соответствии с Таблицей № 1;

Определение объектов недвижимости, по которым после 01.07.2019 г. будет возможно не переходить на расчеты с дольщиками по счетам эскроу (расчет Показателя объекта для целей перехода на эскроу), производится на основании показателей и информации по состоянию на 30.04.2019 г.

Обоснование отнесения объектов недвижимости к тем, по которым после 01.07.2019 г. будет возможно не переходить на расчеты с дольщиками по счетам эскроу (расчет

¹ п. 16 ст. 8 478-ФЗ. Для целей формирования Постановления Правительства РФ об определении и утверждении Методики.

Показателя объекта для целей перехода на эскроу), необходимо предоставить уполномоченному органу государственной власти в срок не позднее 15.06.2019 г.

Порядок применения значений ПОДПЭ установлен п. 2.2. настоящей Методики.

Таблица №1. Перечень Критериев и значения их удельного веса:

Номер критерия по порядку	Критерий	Значение веса критерия веса (%)
1	Степень готовности объекта	50
2	Количество заключенных договоров долевого участия	50

2.2. Порядок применения Показателя объекта для целей перехода на эскроу (ПОДПЭ)

Если ПОДПЭ $\geq 40\%$, то переход на расчеты через счета эскроу не осуществляется, при этом:

- Если значение Критерия1 или Критерия2 равно «0», то ПОДПЭ = 0, или
- Если значение Критерия1 или Критерия2 равно X, а $X \geq 20\%$, то ПОДПЭ = X (большее значение из двух), или
- Если значение любого из критериев равно «0», но при этом значение другого критерия равно X, а $X \geq 20\%$, то ПОДПЭ = X

2.3. Формула расчета Критерия1

$$\text{Критерий1} = \frac{(\text{Кoeffициент1} * \text{Вес\%}) + (\text{Кoeffициент2} * \text{Вес\%}) + (\text{Кoeffициент3} * \text{Вес\%}) + (\text{Кoeffициент4} * \text{Вес\%})}{100}$$

, где

Критерий1 – значение степени готовности объекта

Кoeffициент1 – Значение коэффицента1 (степень готовности конструктивных элементов), определенное в соответствии с настоящей Методикой

Кoeffициент2 – Значение коэффицента2 (период от даты получения РнС до 01.07.2019), определенное в соответствии с настоящей Методикой

Кoeffициент3 – Значение коэффицента3 (достаточность денежных средств), определенное в соответствии с настоящей Методикой

Кoeffициент4 – Значение коэффицента4 (надежность застройщика), определенное в соответствии с настоящей Методикой

Вес% - удельный вес коэффицента в формуле (см. Таблицу № 2)

Таблица №2. Перечень коэффицентов и значения их удельного веса:

Номер коэффициента по порядку	Коэффициент	Значение удельного веса коэффициента (%)
1	Коэффициент готовности конструктивных элементов по объекту в физическом выполнении работ	20
2	Коэффициент периода от даты получения РнС до 01.07.2019	50
3	Коэффициент достаточности денежных средств	20
4	Коэффициент надежности застройщика	10

2.3.1. Порядок определения Коэффициента готовности конструктивных элементов по объекту в физическом выполнении работ (Коэф1)

2.3.1.1. Порядок определения

$$\text{Коэф1} = \frac{(\text{Элемент1} * \text{Вес}\%) + (\text{Элемент2} * \text{Вес}\%) + (\text{Элемент3} * \text{Вес}\%) + (\text{Элемент4} * \text{Вес}\%) + (\text{Элемент5} * \text{Вес}\%) + (\text{Элемент6} * \text{Вес}\%)}{100}, \text{ где}$$

Коэф1 – значение коэффициента степени готовности конструктивных элементов по объекту (%);

Вес% - значение удельного веса конструктивного элемента в объекте в соответствии с Таблицей №3;

Элемент1-6 – готовность конструктивного элемента (факт, %)

Таблица №3. Перечень конструктивных элементов и значения их удельного веса:

Номер конструктивного элемента по порядку	Конструктивный элемент	Значение удельного веса конструктивного элемента (%)
1	Готовность конструкций нулевого цикла	20
2	Готовность конструкций надземной части здания	30
3	Готовность ограждающих конструкций здания (фасады)	20
4	Готовность внутренних инженерных систем	15
5	Готовность внутренних отделочных работ	10
6	Прочие работы	5

2.3.1.2. Обоснование коэффициента

Все объекты, которые будут оцениваться в соответствии с Методикой, находятся на различных стадиях строительства (строительство не завершено: объекты не введены в эксплуатацию). Таким образом, для целей оценки степени готовности по выполнению физических объемов СМР целесообразно использовать уже имеющиеся методики, применимые для целей оценки

степени готовности по выполнению физических объемов СМР для объектов незавершенного строительства²

2.3.2. Порядок определения Коэффициента периода от даты получения РнС до 01.07.2019 (Козф2)

2.3.2.1. Порядок определения

$$\text{Козф2} = 1 - \frac{\text{Сстр} - \text{Ддоввода}}{\text{Сстр}} * 100\%, \text{ где}$$

Козф2 – значение коэффициента в %

С_{стр} – срок строительства объекта. Определяется как общее количество календарных дней от даты получения РнС до планируемой даты ввода объекта в эксплуатацию согласно проектной документации.

Д_{доввода} – количество календарных дней от даты получения РнС до 01.07.2019.

2.3.2.2. Обоснование коэффициента

Чем ближе срок ввода в эксплуатацию относительно 01.07.2019 – тем меньше (а) объективной возможности изменить финансовую модель проекта, переведя его на модель «эскроу», (б) рисков не завершения строительства объекта. Кроме того, тем меньше вероятность получить проектное финансирование для такого объекта в принципе.

2.3.3. Порядок определения Коэффициента достаточности денежных средств (Козф3)

2.3.3.1. Порядок определения

$$\text{Козф3} = \text{C} + \text{S} + \text{D} - \text{P}, \text{ где}$$

Козф3 – значение коэффициент достаточности денежных средств;

С – остаток денежных средств на специальном счете Застройщика на 01.07.2019 (руб.);

S – остаток нереализованных жилых помещений (квартир) и встроенных коммерческих помещений по цене/ам, действующей/им для конкретного объекта недвижимости на 01.07.2019 (руб.);

D – остаток денежных средств по ДДУ, заключенным до 01.07.2019 г., предусматривающим условия оплаты в рассрочку, поступления по которым произойдут после 01.07.2019 г.

P – остаток плановых (сметных) затрат на достройку объекта недвижимости по состоянию на 01.07.2019 (руб.).

² Приказ Минэкономразвития России от 21.03.2016 N 157

- В случае, если математический итог формулы расчета Коэффициента приводит к значению:
- « ≥ 0 » (больше или равно нулю), то значение Коэффициента признается равным «100%»;
 - « < 0 » (меньше нуля), то значение Коэффициента признается равным «0».

2.3.3.2. Обоснование коэффициента

В случае если суммы денежных средств достаточно для завершения строительства (определяемой по формуле, указанном в п. 2.3.3.1 Методики), то при существующей системе контроля за расходами Застройщика³, а также в совокупности с иными Коэффициентами, риски незавершения строительства отсутствуют.

2.3.4. Порядок определения Коэффициента надежности застройщика (Коэф4)

2.3.4.1. Порядок определения

В случае соответствия всем параметрам надежности застройщика (Таблица №4), значение Коэффициента признается равным «100%».

В случае несоответствия любому из параметров надежности застройщика (Таблица №4), значение Коэффициента признается равным «0»

Таблица №4. Параметры определения надежности застройщика.

п/п	Наименование параметра	Способ подтверждения
1	Рейтинг застройщика или холдинговой компании группы лиц, в которую входит застройщик – не ниже уровня «В» по шкале «АКРА» или сопоставимый рейтинг иного кредитного рейтингового агентства, отвечающего требованиям Федерального закона № 222-ФЗ	Данные рейтинга на 01.07.2019
2	Соответствие нормативам финансовой устойчивости застройщика	В порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ № 1683 от 26.12.2018 ⁴

2.3.4.2. Обоснование коэффициента

Качественная оценка статуса застройщика, его финансового состояния используется банками при принятии решений о кредитовании, отражает возможность застройщика выполнить свои финансовые обязательства и характеризует способность строительная проекта быть устойчивым относительно рисков, сопутствующих реализации инвестиционно-строительных проектов.

³ Ст. 18 214-ФЗ

⁴ Вступает в силу с 28.03.2019

2.4. Формула расчета Критерия2

$$\text{Критерий2} = \frac{\text{ДДУ}_{\text{закл}}}{\text{ДДУ}_{\text{макс}}} * 100\%, \text{ где}$$

Критерий2 – количество заключенных договоров долевого участия (%);

$\text{ДДУ}_{\text{закл}}$ – количество заключенных договоров долевого участия (штук);

$\text{ДДУ}_{\text{макс}}$ – максимально возможное количество договоров долевого участия к заключению (штук);

Для целей Формулы расчета Критерия 2:

- под «заключенным ДДУ» понимается ДДУ, заключенный в отношении продаваемых жилых помещений (квартир) на объекте строительства впервые. Для устранения сомнений, для целей настоящей Формулы расчета Критерия2 не учитываются договоры уступки прав по ранее заключенным ДДУ.
- под «максимально возможным количеством ДДУ заключению» понимается число равное числу жилых помещений (квартир) в данном объекте строительства.