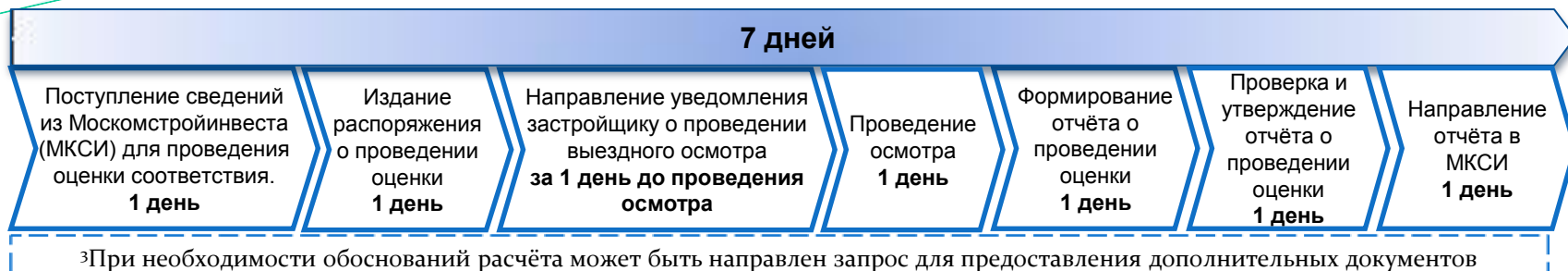


Порядок реализации процесса подтверждения степени готовности конструктивных элементов ОКС, рассчитанной застройщиком



П РА В И Т Е Л Ъ М О С К В Ы
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)

П Р И К А З

29.05.2019

№ 92

Об утверждении Порядка подтверждения степени готовности конструктивных элементов объекта капитального строительства

В целях обеспечения организации работы по подтверждению степени готовности конструктивных элементов объектов капитального строительства, рассчитанной застройщиком в соответствии с требованиями Методики определения соответствия многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство критериям, определяющим 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., утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 22.04.2019 № 480 (далее – Методика), **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить и ввести в действие прилагаемый Порядок подтверждения степени готовности конструктивных элементов объекта капитального строительства, рассчитанной застройщиком в соответствии с требованиями Методики, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 22.04.2019 № 480 (далее – Порядок).

1 Сведения по весовым значениям представляются застройщиком на основании процентного соотношения финансовых затрат в сметном расчёте по возведению отдельного конструктивного элемента, приведённого в таблице, к общим затратам на возведение всех конструктивных элементов (накладные расходы, сметная прибыль и прочие финансовые обязательства в расчёте не учитываются). Сумма всех весовых значений должна составлять 100 %.

2 Готовность конструктивного элемента указывается застройщиком в процентном соотношении в объёме выполненных работ по i-му конструктивному элементу.

³При направлении запроса срок проведения оценки может быть продлён, но не более чем на 3 рабочих дня. В случае продления срока, копия запроса направляется в МКСИ в день запроса.

Степень готовности проекта строительства ($C_{\text{гп}}$)

Степень готовности проекта ($C_{\text{гп}}$) рассчитывается по формуле (процентов):

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

Где:

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



МОСКОМСТРОЙИНВЕСТ

$C_{\text{кэ}}$ - 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).



МОСГОССТРОЙНАДЗОР

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

Сведения, представляемые (декларируемые) застройщиком для подтверждения степени готовности конструктивных элементов

№	Конструктивный элемент проекта	Стоимость конструктивного элемента, млн. руб.	¹ Вес в общей готовности объекта, представляет застройщик (веси)	² Физические объемы работ, по проекту (Сi), представляет застройщик
1	Устройство котлована (шпунтовое ограждение, земляные работы)			
2	Конструкции нулевого цикла (а также подземные этажи при их наличии)			
3	Конструкции надземной части здания			
4	Сети инженерно-технического обеспечения (в том числе внутренние и наружные сети)			
5	Ограждающие конструкции здания			
6	Внутренние инженерные системы и оборудование			
7	Внутренние отделочные работы			
8	Внутриплощадные сети			
9	Внутренние перегородки и стены			
10	Прочие работы			
	Итого			

¹ Сведения по весовым значениям представляются застройщиком на основании процентного соотношения финансовых затрат в сметном расчёте по возведению отдельного конструктивного элемента, приведённого в таблице, к общим затратам на возведение всех конструктивных элементов (накладные расходы, сметная прибыль и прочие финансовые обязательства в расчёте не учитываются). Сумма всех весовых значений должна составлять 100 %.

² Готовность конструктивного элемента указывается застройщиком в процентном соотношении в объёме выполненных работ по i-му конструктивному элементу.

Оцениваемый состав работ в рамках конструктивного элемента

№	Конструктивный элемент проекта	Состав работ	Готовность, С _i
1	Устройство котлована (шпунтовое ограждение, земляные работы)	<ul style="list-style-type: none"> - ограждение котлована (шпунт, трубы, стена в грунте и т.д.); - разработка грунта котлована; - усиление грунтов основания (цементация и т.д.); - замещение слабых грунтов; - водопонижение. 	0 – 100%
2	Конструкции нулевого цикла (а также подземные этажи при их наличии)	<ul style="list-style-type: none"> - сваи, ленточные, плитные фундаменты; - несущие конструкции до отметки 0,000; - гидроизоляция. 	0 – 100%
3	Конструкции надземной части здания	<ul style="list-style-type: none"> - несущие конструкции выше отметки 0,000. 	0 – 100%
4	Сети инженерно-технического обеспечения (в том числе внутренние и наружные сети)	<ul style="list-style-type: none"> - магистральные сети; - инженерные сооружения. 	0 – 100%
5	Ограждающие конструкции здания	<ul style="list-style-type: none"> - ограждающая конструкция (не являющаяся несущей в т.ч. кладка из блоков, витражи и т.д.); - теплоизоляция; - окна и двери; - фасад (вентилируемый, мокрый, кирпичная кладка и т.д.); - пирог кровли. 	0 – 100%
6	Внутренние инженерные системы и оборудование	<ul style="list-style-type: none"> - системы отопления, водоснабжения, водоотведения, водостока, электроснабжения, вентиляции, газоснабжения, дымоудаления, пожаротушения и т.д. - лифтовое оборудование, вентиляционное оборудование, электрощитовые, ИТП и т.д. 	0 – 100%
7	Внутренние отделочные работы	<ul style="list-style-type: none"> - штукатурка, ц/п стяжка, шпаклёвка, покраска, двери и т.д. 	0 – 100%
8	Внутриплощадные сети	<ul style="list-style-type: none"> - инженерные сети от ввода в здание до точки подключения к магистральным сетям. 	0 – 100%
9	Внутренние перегородки и стены	<ul style="list-style-type: none"> - межквартирные, межкомнатные перегородки. 	0 – 100%
10	Прочие работы	<ul style="list-style-type: none"> - благоустройство, озеленение и т.д. 	0 – 100%

Пример расчёта фактической готовности конструктивного элемента

Конструктивный элемент	Вид работ	Вес, работы	Фактическая готовность, C_i	Готовность элемента $Вес * C_i =$
Устройство котлована (шпунтовое ограждение, земляные работы)	ограждение котлована (шпунт, трубы, стена в грунте и т.д.);	30%	100%	30%
	разработка грунта котлована;	30%	50%	15%
	усиление грунтов основания (цементация и т.д.);	10%	0%	0
	замещение слабых грунтов;	20%	0%	0
	водопонижение.	10%	0%	0
	ИТОГО	100%	-	45%

Документы формируемые для проведения, в процессе оценки степени готовности конструктивных элементов



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОССТРОИНАДЗОР)

РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ _____

О проведении осмотра объекта капитального строительства в целях подтверждения расчета степени готовности конструктивных элементов проекта, проведенного застройщиком

1. Провести осмотр объекта капитального строительства.
2. Вид объекта капитального строительства: многоквартирный жилой дом.
3. Место нахождения объекта капитального строительства: 127994, г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 23/15, стр. 1
4. Застройщик: Публичное акционерное общество "МОСПРОМСТРОЙ" (ИНН 7710034310).
5. Представленные застройщиком документы: _____ (исполнение и расчеты расчета степени готовности объекта капитального строительства)
6. Назначаются лица, уполномоченные на проведение проверки: **Файзиш Равшад Ибрагимович** консультант УН-6 (отв.), **Петров Андрей Георгиевич** начальник отдела УНСМ.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОССТРОИНАДЗОР)

Улица Бранская, д. 9, Москва, 121059
Телефон: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-30-12
E-mail: mosstroy@mos.ru, <http://www.mos.ru/mosstroy/>
ОКПО 40150382, ОГРН 1067746764390
ИНН 7710034310

№ _____
от _____

УВЕДОМЛЕНИЕ

о проведении осмотра объекта капитального строительства в целях подтверждения расчета степени готовности конструктивных элементов проекта, проведенного застройщиком

В соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 22.04.2019 № 480 и полномочиями, установленными постановлением Правительства Москвы от 16.06.2011 № 272-ПП Комитет государственного строительного надзора города Москвы 02.06.2019 осуществляет осмотр объекта капитального строительства в целях подтверждения расчета степени готовности конструктивных элементов проекта, проведенного застройщиком.

Адрес объекта капитального строительства: _____ (указать почтовый или строительный адрес объекта капитального строительства)

Настоящим уведомляется _____ (наименование застройщика или заказчика) в целях осуществления указанного мероприятия застройщику необходимо обеспечить присутствие на объекте уполномоченного лица в период осуществления осмотра.

Уведомление получил: _____ (подпись) _____ (достоверность)

(заполняется представителем застройщика или заказчика, с указанием реквизитов документа о представителстве) _____ (подпись) _____ (достоверность)



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОССТРОИНАДЗОР)

Улица Бранская, д. 9, Москва, 121059
Телефон: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-30-12
E-mail: mosstroy@mos.ru, <http://www.mos.ru/mosstroy/>
ОКПО 40150382, ОГРН 1067746764390
ИНН 7710034310

№ _____
от _____

ЗАПРОС

о представлении сведений (документации) в соответствии с п. 12 Методики, утверждённой постановлением Правительства Российской Федерации от 22.04.2019 № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости...» на основании распоряжения от «___» _____ 2019 г. № _____ в отношении _____ 2019 г.

прошу представить по адресу ул. Бранская, д.9, Москва, 121059 в срок до «___» _____ 2019 г. следующие сведения (заверенные копии документов): обоснование представленных расчетов степени готовности конструктивных элементов объекта капитального строительства.

«___» _____ 2019 г. _____ (подпись) _____ (достоверность)

Запрос вручен лично: _____ (подпись) _____ (достоверность)

Директору ООО «Застройщик»
А.А. Иванову

ул. Московская, д. 1, стр. 1
Москва, 000000

Директору ООО «Застройщик»
А.А. Иванову

ул. Московская, д. 1, стр. 1
Москва, 000000

Документы формируемые по окончании оценки степени готовности конструктивных элементов

УТВЕРЖДАЮ _____
 Первый заместитель председателя
 Комитета государственного
 строительного надзора города
 Москвы
 _____ С.Г. Музыченко
 « ____ » _____ 2019 г.

Приложение к отчёту
 о проведении осмотра
 объекта капитального строительства
 в целях подтверждения расчета
 степени готовности конструктивных элементов проекта,
 проведенного застройщиком

ОТЧЕТ о проведении осмотра объекта капитального строительства в целях подтверждения расчета степени готовности конструктивных элементов проекта, осуществлённого застройщиком (по запросу Москомстройинвеста от _____ № _____)

Разрешение на строительство: _____

Застройщик: _____

Вид объекта (жилой дом, иное): _____

Адрес объекта: _____

Основные характеристики объекта по РС: _____

Реквизиты расчета степени готовности
 объекта капитального строительства
 представленного застройщиком _____

Решение: расчет степени готовности конструктивных элементов объекта
 капитального строительства, осуществлённый застройщиком подтверждается
 в размере _____ % (Примечание: указывается процент, заявленный застройщиком. В
 случае если не подтверждается, указывается - «не подтверждается и составляет
 ...%»)

(сведения по подтверждению степени готовности конструктивных элементов
 объекта капитального строительства приведены в приложении)

Подписи лиц, проводивших обследование:

_____ (подпись) _____ (должность)

_____ (подпись) _____ (должность)

« ____ » _____ 2019 г.

Отметка застройщика о проведении осмотра:

_____ (подпись) _____ (ф.и.о., должность)

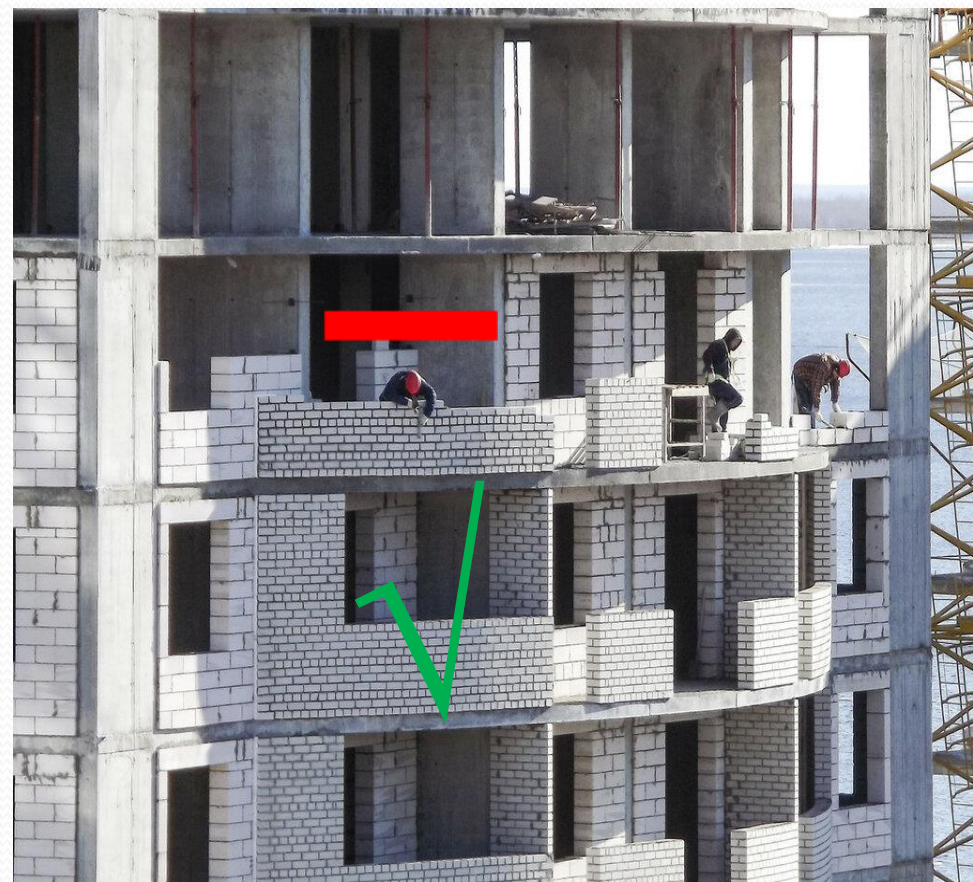
Сведения по подтверждению степени готовности конструктивных элементов объекта капитального строительства

№	Конструктивный элемент проекта	Вес в общей готовности объекта, представляет застройщик (вес _i)	Физические объемы работ, по проекту (C _i), представляет застройщик	Подтверждаемые осмотром выполненные физические объемы работ (C _i)
1.	Устройство котлована (шпунтовое ограждение, земляные работы)			
2.	Конструкции нулевого цикла (а также подземные этажи при их наличии)			
3.	Конструкции надземной части здания			
4.	Сети инженерно-технического обеспечения (в том числе внутренние и наружные сети)			
5.	Ограждающие конструкции здания			
6.	Внутренние инженерные системы и оборудование			
7.	Внутренние отделочные работы			
8.	Внутриплощадные сети			
9.	Внутренние перегородки и стены			
10.	Прочие работы.			

$$C_{\text{ю}} = \frac{\sum_{i=1}^n \text{вес}_i * C_i}{100} = \frac{\text{вес}_1 * C_1 + \text{вес}_2 * C_2 + \text{вес}_3 * C_3 + \text{вес}_4 * C_4 + \text{вес}_5 * C_5 + \text{вес}_6 * C_6 + \text{вес}_7 * C_7 + \text{вес}_8 * C_8 + \text{вес}_9 * C_9 + \text{вес}_{10} * C_{10}}{100}$$

Приложение.

Результаты фотофиксации



**Не завершённые виды работ (конструкции) в расчёт
браться не будут!**

Складируемые материалы в расчёте не учитываются!



Сформировано три выездных бригады ГБУ ЦЭИИС для проведения натурных обмеров



В помощь застройщикам:

1. Информация о порядке действий при оценке степени строительной готовности будет размещена на сайте Мосгосстройнадзора;
2. В Мосгосстройнадзоре будет работать телефон «горячей линии» для консультаций;
3. Специалисты Мосгосстройнадзора будут участвовать в семинарах проводимых Москомстройинвестом для застройщиков.

Застройщику необходимо:

1. Обеспечить доступ на объект подлежащий осмотру;
2. Обеспечить сопровождение при проведении осмотра уполномоченным специалистом;
3. Представлять выверенную, обоснованную информацию для проведения оценки строительной готовности;
4. Обеспечить своевременное представление материалов по запросам специалистов Мосгосстройнадзора в ходе оценки строительной готовности.