



**Комитет государственного строительного надзора и государственной
экспертизы Ленинградской области**

ПРИКАЗ

от «05» июня 2019 года

№ 11

Об утверждении Порядка организации работы комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области по выдаче заключения о степени готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство

В целях реализации части 16 статьи 8 Федерального закона от 25.12.2018 № 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 Постановления Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 года № 480 «О критериях, определяющих 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.» приказываю:

1. Утвердить Порядок организации работы комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области по выдаче заключения о степени готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство, согласно приложению к настоящему приказу.

2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

3. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель комитета

Д.А. Горбунов

ПРИЛОЖЕНИЕ

к приказу комитета государственного
строительного надзора и
государственной экспертизы
Ленинградской области
от 05 июля 2019 № 11

Порядок организации работы комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области по выдаче заключения о степени готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок устанавливает требования к организации выдачи заключения о степени готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство (далее – проект) на территории Ленинградской области.

1.2. Организация выдачи заключения о степени готовности проекта осуществляется комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области (далее – комитет).

1.3. Выдача заключения о степени готовности проекта включает в себя:

1.3.1. Рассмотрение поступивших от застройщика заявления о готовности проекта строительства (далее – заявление) и прилагаемых к нему документов в соответствии с перечнем, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 года № 480 «О критериях, определяющих 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.» (далее – Постановление Правительства РФ № 480).

1.3.2. Принятие решения о выдаче заключения о степени готовности проекта либо об отказе в выдаче заключения о степени готовности проекта.

1.4. Выдача заключения о степени готовности проекта осуществляется комитетом в срок не более пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления застройщика и прилагаемых к нему документов.

В случае если документы, представленные застройщиком на бумажных носителях и (или) размещенные в единой информационной системе жилищного строительства, не позволяют сделать вывод о правильности осуществленных застройщиком расчетов, комитет вправе получить у застройщика дополнительные документы, необходимые для оценки степени готовности проекта, рассчитанной исходя из стоимости выполненных работ. В случае запроса комитетом указанных дополнительных документов срок подготовки заключения о степени готовности проекта продлевается не более чем на 5 рабочих дней.

2. Порядок рассмотрения заявления

2.1. Подписанное застройщиком заявление с указанием расчета степени готовности проекта и документы, подтверждающие соответствие проекта критериям, утвержденным Постановлением Правительства РФ № 480, подаются в комитет на бумажных носителях либо в электронной форме через личный кабинет застройщика в единой информационной системе жилищного строительства. Заявление составляется по форме, утвержденной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

2.2. Заявление и документы, подаваемые в комитет, заверяются подписью руководителя, главного бухгалтера и печатью организации (при ее наличии). В случае направления через личный кабинет застройщика в единой информационной системе жилищного строительства подаваемые заявление и документы заверяются электронной цифровой подписью указанных лиц.

2.3. Прием и регистрация поступившего в комитет заявления и приложенных к нему документов осуществляется в соответствии с порядком, установленным Инструкцией по делопроизводству в органах исполнительной власти Ленинградской области, утвержденной постановлением Губернатора Ленинградской области от 13.02.2018 № 4-пг.

Должностное лицо сектора делопроизводства комитета, ответственное за регистрацию входящей корреспонденции, выполняет регистрацию заявления и приложенных к нему документов не позднее следующего рабочего дня после их поступления в комитет.

Зарегистрированное заявление и приложенные к нему документы подлежат передаче начальнику отдела государственного контроля (надзора) в области долевого строительства комитета (далее – отдел, начальник отдела) не позднее дня их регистрации.

2.4. Начальник отдела или иное должностное лицо отдела, которому начальником отдела дано поручение о рассмотрении заявления и приложенных к нему документов (далее - специалист отдела):

а) проводит проверку соответствия заявления и приложенных к нему документов требованиям, установленным Постановлением Правительства РФ № 480;

б) выполняет анализ информации, содержащейся в представленных застройщиком заявлении и приложенных к нему документах;

в) запрашивает у застройщика дополнительные документы, необходимые для оценки степени готовности, рассчитанной исходя из стоимости выполненных работ, в случае, установленном абзацем 2 пункта 1.4 настоящего Порядка;

г) готовит заключение о степени готовности проекта по форме согласно приложению 1 к настоящему Порядку или решение об отказе в выдаче заключения о степени готовности проекта по форме согласно приложению 2 к настоящему Порядку.

Действия, предусмотренные подпунктами «а» - «в» настоящего пункта выполняются в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня поступления заявления и приложенных к нему документов.

Действие, предусмотренное подпунктом «г» настоящего пункта, выполняется в срок, не превышающий двенадцати рабочих дней со дня поступления заявления и приложенных к нему документов. В случае запроса у застройщика дополнительных документов указанный срок не может превышать семнадцати рабочих дней со дня поступления заявления и приложенных к нему документов.

2.5. Председатель комитета или заместитель председателя комитета подписывает заключение о степени готовности проекта или решение об отказе в выдаче заключения о степени готовности проекта.

2.5.1. Критерием принятия решения о выдаче заключения о степени готовности проекта является соответствие представленных застройщиком заявления и приложенных к нему документов требованиям, установленным Постановлением Правительства РФ №480.

2.5.2. Критерием принятия решения об отказе в выдаче заключения о степени готовности проекта является несоответствие представленных застройщиком заявления и приложенных к нему документов требованиям, установленным Постановлением Правительства РФ №480.

2.6. Должностное лицо сектора делопроизводства комитета, ответственное за регистрацию исходящей корреспонденции, выполняет регистрацию подписанного заключения о степени готовности проекта или решения об отказе в выдаче заключения о степени готовности проекта не позднее следующего рабочего дня после их подписания.

2.7. В случае подачи застройщиком заявления и приложенных к нему документов на бумажных носителях, заключение о степени готовности проекта или решение об отказе в выдаче заключения о степени готовности проекта направляется застройщику почтовым отправлением с уведомлением о вручении должностным лицом сектора делопроизводства комитета.

В случае подачи застройщиком заявления и приложенных к нему документов в электронной форме через личный кабинет застройщика в единой информационной системе жилищного строительства заключение о степени готовности проекта строительства или решение об отказе в выдаче заключения о степени готовности проекта строительства направляется застройщику через личный кабинет застройщика в единой информационной системе жилищного строительства начальником отдела или специалистом отдела.

Указанное заключение подлежит размещению начальником отдела или специалистом отдела в единой информационной системе жилищного строительства.

2.8. Действия, предусмотренные пунктами 2.5-2.7 настоящего Порядка, выполняются в срок, не превышающий пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления и приложенных к нему документов.

В случае запроса у застройщика дополнительных документов указанный срок не может превышать двадцати рабочих дней со дня поступления заявления и приложенных к нему документов.

3. Порядок обжалования решений и действий (бездействия) комитета, а также его должностных лиц

3.1. Действия (бездействие) и решения должностных лиц комитета, принятые (осуществляемые) в ходе рассмотрения заявления и приложенных к нему документов, могут быть обжалованы в досудебном (внесудебном) порядке.

3.2. Предметом досудебного (внесудебного) обжалования являются решения, действия (бездействие) комитета, должностных лиц комитета, ответственных за рассмотрение заявления и приложенных к нему документов, в том числе:

несоблюдение установленных настоящим Порядком действий и сроков их выполнения;

отказ в выдаче заключения.

3.3. Жалобы на решения, действия (бездействие) должностных лиц комитета подаются председателю комитета. Решения, действия (бездействие) должностных лиц комитета после обжалования председателю комитета могут быть обжалованы заместителю Председателя Правительства Ленинградской области по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Жалобы на решения, действия (бездействие) председателя комитета подаются заместителю Председателя Правительства Ленинградской области по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

3.4. Основанием для начала процедуры досудебного (внесудебного) обжалования является подача заинтересованным лицом жалобы, в которой в обязательном порядке указываются следующие сведения:

- наименование комитета, должностного лица и(или) государственного служащего комитета, решения и действия (бездействие) которых обжалуются;

- фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), сведения о месте жительства заявителя - физического лица либо наименование, сведения о месте нахождения заявителя - юридического лица, а также номер (номера) контактного телефона, адрес (адреса) электронной почты (при наличии) и почтовый адрес, по которым должен быть направлен ответ заявителю;

- сведения об обжалуемых решениях и действиях (бездействии) комитета, должностного лица и(или) государственного служащего комитета;

- доводы, на основании которых заявитель не согласен с решением и действием (бездействием) комитета, должностного лица и(или) государственного служащего комитета.

Заявителем могут быть представлены документы (при наличии), подтверждающие доводы заявителя, либо их копии.

3.5. Заинтересованное лицо имеет право на получение информации и документов, необходимых для составления и обоснования жалобы, если это не затрагивает права, свободы и законные интересы других лиц, и если в документах и материалах не содержатся сведения, составляющие государственную или иную охраняемую федеральным законом тайну.

3.6. Жалоба подлежит рассмотрению в течение пятнадцати рабочих дней со дня ее регистрации, а в случае обжалования отказа комитета в приеме документов у заявителя либо в исправлении допущенных опечаток и ошибок - в течение пяти рабочих дней со дня ее регистрации.

3.7. Ответ на жалобу не дается:

1) если в жалобе не указана фамилия лица, направившего такую жалобу;

2) если в жалобе не указан почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ;

3) если жалоба не поддается прочтению (об этом в течение семи дней со дня регистрации жалобы сообщается лицу, направившему такую жалобу, если его фамилия и почтовый адрес поддаются прочтению);

4) если председателем комитета принято решение о безосновательности очередной жалобы и прекращении переписки с лицом, неоднократно подававшим жалобы по одному и тому же вопросу, если этому лицу неоднократно давались ответы комитета по таким жалобам (о таком решении уведомляется лицо, подавшее очередную жалобу);

5) если такой ответ не может быть дан без разглашения сведений, составляющих государственную или иную охраняемую федеральным законом тайну (лицу, подавшему такую жалобу, направляется сообщение о невозможности дать ответ на его жалобу в связи с недопустимостью разглашения указанных сведений).

6) если в жалобе содержатся нецензурные либо оскорбительные выражения, угрозы жизни, здоровью и имуществу должностного лица, а также членов его семьи (о таком решении уведомляется лицо, подавшее жалобу).

3.8. По результатам рассмотрения жалобы должностным лицом комитета принимается решение об удовлетворении требований лица, подавшего жалобу, либо об отказе в удовлетворении жалобы.

3.9. Ответ по результатам рассмотрения жалобы направляется лицу, подавшему жалобу, не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия решения, в письменной форме или форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Приложение 1
к Порядку организации работы комитета
государственного строительного надзора
и государственной экспертизы
Ленинградской области
по выдаче заключения о степени
готовности проекта

КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
191123, Санкт-Петербург, пл. Растрелли, д. 2, лит. А.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О СТЕПЕНИ ГОТОВНОСТИ ПРОЕКТА

"__" _____ 20__ г.

_____ (место составления)

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано _____ (наименование застройщика, ОГРН, ИНН,

_____ адрес места нахождения (государственной регистрации) юридического лица)

и подтверждает, что степень готовности проекта /этапов проекта

_____ (наименование проекта)

_____ в соответствии с разрешением на строительство)

_____ строящегося(ихся) (создаваемого(ых)) по адресу:

_____ (адрес(а) проекта с указанием муниципального района, поселения,

_____ городского округа, улицы и т.д. или строительный адрес)

на основании разрешения на строительство

_____ (номер и дата выдачи)

выданного _____ (наименование органа, выдавшего разрешение на строительство, срок действия разрешения на строительство)

СОСТАВЛЯЕТ _____ процентов.

Значения показателей, использованных при расчете степени готовности:

Наименование показателя	Значение показателя
1	2

Степень готовности проекта /этапов проекта, рассчитанная исходя из размера фактически понесенных затрат на строительство (С _{фз}), в %	
Размер фактически понесенных затрат (руб.)	
Планируемая стоимость проекта /этапов проекта (руб.)	
Степень готовности проекта, рассчитанная суммарно в соответствии с готовностью конструктивных элементов всех объектов недвижимости, указанных в разрешении на строительство, подтвержденная кадастровым инженером (С _{кэ}), в %	
Основания применения критериев степени готовности проекта /этапа проекта, предусмотренных подпунктами «б», «в» пункта 3 Критериев, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 480	
Общая площадь всех жилых и нежилых помещений, машино-мест в проекте / этапах проекта, в отношении которых могут быть заключены договоры долевого участия в строительстве согласно проектной декларации, М2	
Количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, подтверждающих реализацию участникам долевого строительства не менее 10% общей площади жилых и нежилых помещений, машино-мест, штук/м2	

(должность)

(подпись)

(фамилия, инициалы)

М.П.

Заключение получил " __ " _____ 20__ года

(должность, фамилия, имя, отчество представителя застройщика)

действующий на основании _____

(указываются наименование и реквизиты документа о представительстве

от " __ " _____ 20__ года.

(заполняется в случае получения заключения лицом, не имеющим права представлять интересы юридического лица - застройщика в соответствии с учредительными документами)

(подпись)

(расшифровка подписи)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ направлено заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении

(дата направления, исх. №)

Приложение 2
к Порядку организации работы комитета
государственного строительного надзора
и государственной экспертизы
Ленинградской области
по выдаче заключения о степени
готовности проекта

КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
191123, Санкт-Петербург, пл. Растрелли, д. 2, лит. А.

РЕШЕНИЕ
ОБ ОТКАЗЕ В ВЫДАЧЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ
О СТЕПЕНИ ГОТОВНОСТИ ПРОЕКТА

"__" _____ 20__ г.

_____ (место составления)

Настоящее РЕШЕНИЕ об отказе в выдаче заключения о степени готовности проекта выдано

_____ (наименование застройщика, ОГРН, ИНН,

_____ адрес места нахождения (государственной регистрации) юридического лица)

в отношении проекта / этапов проекта

_____ (наименование проекта

_____ в соответствии с разрешением на строительство)

_____ строящегося(ихся) (создаваемого(ых)) по адресу:

_____ (адрес(а) проекта строительства с указанием

_____ муниципального района, поселения, городского округа, улицы и т.д. или строительный адрес)

на основании разрешения на строительство

_____ (номер и дата выдачи)

выданного _____

_____ (наименование органа, выдавшего разрешение на строительство, срок действия разрешения на строительство)

В ходе анализа заявления о готовности проекта строительства № ____ от ____ . ____ .20__ г. и
приложенных к нему документов: _____

_____ (указываются наименования документов, представленных застройщиком на рассмотрение

_____ вместе с заявлением о готовности проекта строительства)

установлено:

(описываются выявленные нарушения требований, установленных Постановлением Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 года № 480 «О критериях, определяющих 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.)

Настоящее РЕШЕНИЕ об отказе в выдаче заключения о степени готовности проекта
- не препятствует повторному обращению за выдачей заключения о степени готовности проекта после устранения указанных нарушений;
- может быть оспорено в суде в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)
М.П.

РЕШЕНИЕ об отказе в выдаче заключения о степени готовности проекта получил
"__" ____ 20__ года

(должность, фамилия, имя, отчество представителя застройщика)
действующий на основании _____
(указываются наименование и реквизиты документа о представительстве)
от " __ " ____ 20__ года.
(заполняется в случае получения РЕШЕНИЯ лицом, не имеющим права представлять интересы юридического лица - застройщика в соответствии с учредительными документами)

(подпись) (расшифровка подписи)

РЕШЕНИЕ об отказе в выдаче заключения о степени готовности проекта направлено заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении

(дата направления, исх. №)