

20.03.2019

Построй: гид по строительству и проектированию



Онлайн-издание для специалистов в области строительства и проектирования, сметного дела, дорожного строительства.

Разработаны критерии завершения строительства по старым правилам финансирования

Минстрой России разработал критерии для проектов строительства, которые могут быть завершены застройщиками по старым правилам финансирования. Соответствующий документ размещен на Федеральном портале проектов нормативных правовых актов regulation.gov.ru. Критерии разработаны во исполнение норм закона, завершившего в декабре 2018 года трансформацию механизма инвестирования в долевое строительство.

«Критерии включают в себя степень готовности проекта и количество заключенных договоров долевого участия, а также методику определения соответствия критериям. Предложенная минимальная степень готовности проекта 30%, а количество заключённых ДДУ не менее 10%. Мы считаем, при таких показателях объект с высокой долей вероятности будет завершён и успешно введен в эксплуатацию», — прокомментировал замглавы Минстроя России Никита Сташин.

Документом предлагается, чтобы по соглашению с правительством ряда субъектов было предоставлено право самостоятельно определять и устанавливать критерии застройщиков. Однако в случае банкротства застройщика регион будет обязан достроить объект за счёт своего бюджета.

В проекте постановления указаны понижающие коэффициенты для проектов комплексного освоения территорий, но окончательное решение еще не принято. Ранее Минстрой отмечал, что при возведении крупных микрорайонов необходимо учитывать готовность не только отдельных домов, но и инфраструктуры.

Критерии разрабатывались совместно с субъектами Российской Федерации, крупнейшими застройщиками страны.

Напомним, с 1 июля 2019 года российские застройщики будут обязаны перейти на проектное финансирование жилищного строительства и использование механизма счетов эскроу, за исключением тех проектов, которые будут соответствовать указанным критериям.

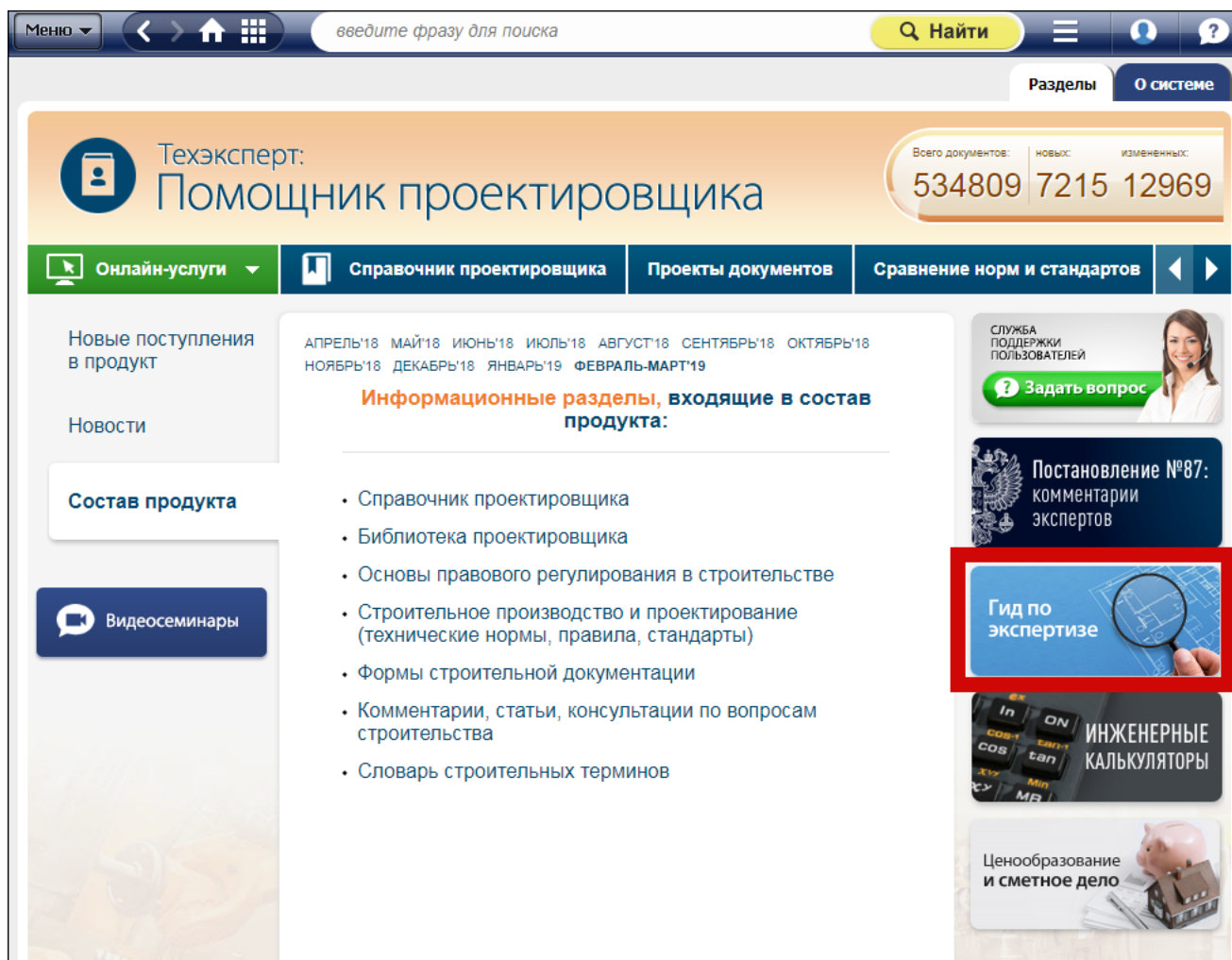
А знаете ли вы?

Как упростить и ускорить процесс прохождения экспертизы ПД?

Экспертиза проектной документации — одна из первых стадий процесса капитального строительства или реконструкции. О том, как подготовиться и пройти экспертизу, что делать, если экспертное заключение оказалось отрицательным, и иных вопросах, связанных с этой процедурой, поможет узнать специализированный сервис «Гид по экспертизе».

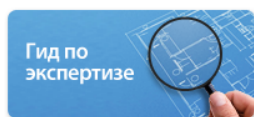
Сервис доступен на главных страницах систем:

- «Техэксперт: Проектирование и экспертиза»;
- «Техэксперт: Помощник проектировщика».



«Гид по экспертизе» содержит:

- **уникальный авторский комментарий о порядке** прохождения государственной и негосударственной экспертизы, разработанный первым заместителем начальника Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Чеготовой Е.В.;
- **пошаговый алгоритм действий** для прохождения экспертизы в электронном виде;
- **подробные консультации** по видам экспертизы;
- **сборник разъяснений ЦЕНТРИНВЕСТпроекта** по предпроектной и проектной подготовке строительства;
- **справочную информацию по вопросам экспертизы** проектной документации;
- **формы бланков установленного образца**, необходимые для успешного прохождения экспертизы.



 **О порядке прохождения государственной и негосударственной экспертизы** >

 Прохождение экспертизы в электронном виде >

Государственная экспертиза	Негосударственная экспертиза	Повторная экспертиза
Экологическая экспертиза	Экспертиза промышленной безопасности	Проверка достоверности сметной стоимости
Подача документов на экспертизу	Аттестация и аккредитация на право проведения экспертизы	Сроки и стоимость проведения экспертизы

 Сборники разъяснений ЦЕНТРИНВЕСТпроекта по предпроектной и проектной подготовке строительства >

 **Справочная информация по вопросам экспертизы проектной документации:**

- Экспертиза проектной документации
- Государственная экспертиза проектной документации
- Учреждения, проводящие государственную экспертизу проектной документации
- Негосударственная экспертиза проектной документации
- Государственная экологическая экспертиза проектной документации

Таким образом, уникальный сервис «Гид по экспертизе» позволит:

- **составить документацию в соответствии со всеми актуальными требованиями;**
- **оперативно найти ответ** на возникающие вопросы по любому виду экспертизы;
- **эффективно проработать замечания**, если они возникают;
- **быть уверенным** в положительном результате проверки.

«Гид по экспертизе» — ключ к успешному прохождению экспертизы!

Вопрос-ответ

Вопрос:

Какой документ регламентирует гарантийные сроки на оборудование инженерных сетей объекта долевого строительства (смесители, выключатели, электроавтоматы и т.д.)?



Груша Г. А.

Ответ:

Гарантийный срок на инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Обоснование:

В соответствии с пунктом 5.1 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд (пункт 6 статьи 7).

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого

строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (пункт 7 статьи 7).

© АО «Кодекс», 2022

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных