

08.08.2019

Построй: гид по строительству и проектированию



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

Скорректирован порядок расчета нормативов финансовой устойчивости застройщика

На официальном портале правовой информации опубликован приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 15.05.2019 № 278/пр, утвердивший порядок расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств.

Наименование показателя	Порядок расчета по Инструкции ФСФР России	Порядок расчета по приказу Минстроя России
-------------------------	---	--

Норматив безубыточности	Количество лет (из трех последних лет работы застройщика), в которых в годовом отчете о прибылях и убытках у застройщика в качестве конечного финансового результата деятельности отражалась прибыль	-
Норматив обеспеченности обязательств	Стоимость активов застройщика/сумма обязательств перед участниками долевого строительства (исходя из цены договора)	Сумма активов застройщика/сумма обязательств по договорам участия в долевом строительстве (исходя из цены договора)
Норматив целевого использования средств	Стоимость активов, не связанных со строительством (внеоборотные активы + дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты + дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты + краткосрочные финансовые вложения за вычетом стоимости активов незавершенного строительства и средств участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа)/общая сумма долгосрочных и краткосрочных обязательств застройщика, кроме обязательств по договорам ДДУ	Сумма активов, не связанных со строительством (внеоборотные активы + дебиторская задолженность + краткосрочные финансовые вложения за вычетом суммы активов незавершенного строительства и денежных средств участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа/общая сумма обязательств, уменьшенная на величину обязательств по договорам ДДУ + сумма чистых активов застройщика

Норматив размера собственных средств застройщика (для застройщиков, получивших разрешение на строительство после 1 июля 2018 г., не перешедших на счета эскроу)	-	Размер собственных средств/планируемая стоимость строительства, указанная в проектной декларации (правила расчета размера собственных средств установлены постановлением Правительства РФ от 11.06.2018 N 673)
---	---	--

Приказом отменена ранее действовавшая инструкция ФСФР России № 06-137/пз-н от 30.11.2006, не обновлявшаяся с 2010 года. Также приказ уточняет порядок расчета нормативов, предусмотренный постановлением Правительства РФ № 1683 от 26.12.2018.

Для расчета нормативов финансовой устойчивости деятельности застройщика потребуются данные бухгалтерского учета и договоров участия в долевом строительстве (ДДУ).

Норматив обеспеченности обязательств рассчитывается как отношение суммы активов застройщика к сумме обязательств по договорам участия в долевом строительстве. Порядок расчета данного норматива по сравнению с инструкцией ФСФР России не меняется.

А вот норматив целевого использования средств согласно постановлению № 1683 подвергся корректировке. Теперь он определяется как отношение суммы активов застройщика, не связанных со строительством, к сумме чистых активов застройщика и общей сумме обязательств, уменьшенной на сумму обязательств по договорам ДДУ.

При этом в активах, не связанных со строительством, необходимо учесть внеоборотные активы, дебиторскую задолженность, краткосрочные финансовые вложения. Не включается в расчет сумма активов незавершенного строительства и средств участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа.

Расчет осуществляется ежеквартально по состоянию на последний календарный день отчетного периода.

Напомним, что согласно постановлению Правительства РФ от 26.12.2018 № 1683 для застройщиков, получивших разрешение на строительство как до, так и после 1 июля 2018 года:

- норматив обеспеченности обязательств должен составлять не менее 1;
- норматив целевого использования средств — не более 1.

Застройщики, получившие разрешение на строительство после 1 июля 2018 года, также должны рассчитывать норматив размера собственных средств. Он должен составлять не менее 10% планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанной в проектной декларации.

Расчет нормативов финансовой устойчивости не требуется для застройщиков, перешедших на счета эскроу.

Приказ вступил в силу 03.08.2019

Ознакомиться с полным текстом приказа Минстроя РФ от 15.05.2019 № 278/пр можно по ссылке.



[приказ Минстроя РФ от 15.05.2019 № 278/пр](#)

А знаете ли вы?

Как заранее подготовиться к изменениям в законодательстве?

В законодательстве строительной отрасли часто происходят изменения, отследить которые многим специалистам не всегда удается. Оставаться в курсе всех изменений и своевременно к ним подготовиться помогут специализированные сервисы линейки строительных систем «Техэксперт»!

1. Сервис «Обзор изменений в законодательстве»

Обзор изменений и нововведений законодательства в области строительства, вступающих в силу в 2019 году

Новые нормативно-правовые акты в области строительства

Новые нормативно-технические акты в области строительства

Новые нормативно-правовые акты в области строительства

Штраф за использование не введенных в эксплуатацию зданий вырос в 50 раз

Президент России Владимир Путин в пятницу подписал [Федеральный закон от 26.07.2019 N 222-ФЗ "О внесении изменения в статью 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях"](#) о повышении штрафов за эксплуатацию зданий, не получивших разрешение на ввод в эксплуатацию (Проект Федерального закона N 167556-7).

Как указывается в документе, опубликованном на официальном портале правовой информации, штрафы за эксплуатацию объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию для физлиц установлены в размере от 2 до 5 тысяч рублей, для должностных - от 20 до 50 тысяч рублей, для юрлиц - от 500 тысяч до 1 миллиона рублей.

Ранее за подобное правонарушение физлиц могли оштрафовать на 500-1000 рублей, должностных лиц - на 1-2 тысячи рублей, юрлиц на 10-20 тысяч рублей.

Таким образом, штраф для юридических лиц вырос в 50 раз, для должностных лиц максимальный штраф вырос в 25 раз, а для граждан - в пять раз.

Повышающие размер штрафов поправки в [Кодекс об административных правонарушениях](#) приняты Госдумой 18 июля и одобрены Советом Федерации 23 июля.

Сервис «Обзор изменений в законодательстве» позволит узнать о всех изменениях и нововведениях законодательства в области строительства, вступающих в силу в 2019 году.

В сервисе представлены:

- краткое и доступное описание всех нововведений в нормативной документации строительной отрасли;
- актуальная информация о дате вступления измененных документов в силу.

2. Сервис «Проекты документов»

Проекты НПА в строительной отрасли

ДОКУМЕНТЫ: 114 Выделено: 1, Номер текущего: 4  Фильтр  Сортировка

 Фильтр

Сортировка

О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части совершенствования правового регулирования отношений по градостроительному зонированию и планировке территории, а также отношений по изъятию земельных участков для государственных и муниципальных нужд)

Проект Федерального закона N 503785-7
Принят во втором чтении 23.07.2019
(Официальный сайт ГосДумы России www.gd.gov.ru)

О внесении изменений в Федеральный закон "Об образовании в Российской Федерации"

Проект Федерального закона N 270820-7
Принят Государственной Думой 18.07.2011
(Официальный сайт ГосДумы России www.duma.gov.ru)

О внесении изменений в статью 13 Федерального закона "Об энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Проект Федерального закона N 332926-7
Принят Государственной Думой 18.07.2011
(Официальный сайт ГосДумы России www.duma.gov.ru)

Проекты НТД в строительной отрасли

ДОКУМЕНТЫ: 451 🏆 Фильтр 📄 Сортировка

Проект ГОСТ Платформы подъемные для инвалидов и других маломобильных групп населения. Требования безопасности к устройству и установке. Часть 1. Платформы лестничные и с наклонным перемещением.

Проект ГОСТ

Публичное обсуждение проекта 15.08.2019

Карточка документа

Проект ГОСТ Лифты. Технические условия.

Проект ГОСТ

Публичное обсуждение проекта 15.08.2019

Карточка документа

Проект ГОСТ Платформы подъемные для инвалидов и других маломобильных групп населения. Требования безопасности к устройству и установке. Часть 3. Правила и методы исследований (испытаний) и измерений при сертификации. Правила отбора образцов.

Проект ГОСТ

Публичное обсуждение проекта 15.08.2019

Карточка документа

Сервис «Проекты документов» предоставляет вам достоверный и полный комплекс информации о проектах нормативных актов в сфере строительства и проектирования. Так, сервис содержит:

- полную информацию о проектах НТД и НПА;
- подробный обзор новостей о законопроектах строительной отрасли.

3. Сервис «Свод правил и изменения к ним»

Свод правил и изменения к ним вступающие в силу

ДОКУМЕНТЫ: 27

Фильтр Сортировка



Изменение N 1 к СП 298.1325800.2017 Системы вентиляции тоннелей автодорожных. Правила проектирования
(утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.05.2019 N 285/пр)
СП (Свод правил) от 10.07.2017 N 298.1325800.2017
Изменение от 17.05.2019 N 1
Применяется с 18.11.2019



Изменение N 1 к СП 300.1325800.2017 Системы струйной вентиляции и дымоудаления подземных и крытых автостоянок. Правила проектирования
(утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.05.2019 N 258/пр)
СП (Свод правил) от 21.08.2017 N 300.1325800.2017
Изменение от 06.05.2019 N 1
Применяется с 07.11.2019



СП 443.1325800.2019 Мосты с конструкциями из алюминиевых сплавов. Правила проектирования
(утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.04.2019 N 251/пр)
СП (Свод правил) от 30.04.2019 N 443.1325800.2019
Применяется с 31.10.2019



Изменение N 2 к СП 36.13330.2012 "СНиП 2.05.06-58* Магистральные трубопроводы"
(утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29.04.2019 N 246/пр)
СП (Свод правил) от 25.12.2012 N 36.13330.2012
Изменение от 29.04.2019 N 2
Применяется с 30.10.2019

Сервис позволит своевременно узнать о СП и изменениях к ним, вступающих в силу в ближайшем будущем.

Доступная в сервисе подборка СП и изменений к ним постоянно пополняется новыми, принятыми, но еще не вступившими в силу документами.

Обратите внимание!

Сервисы «Проекты документов» и «Обзор изменений в законодательстве» уже реализованы в системах:

- «Стройэксперт. Вариант Лидер»;
- «Стройэксперт. Профессиональный вариант»;
- «Техэксперт: Помощник проектировщика»;
- «Техэксперт: Проектирование и экспертиза».

Сервис «Свод правил и изменения к ним» только планируется к включению и будет доступен в сентябре 2019 года.

С системами «Техэксперт» вас не застанут врасплох грядущие нововведения в законодательстве!

Вопрос-ответ



Демьянов А.А.

Вопрос:

Подскажите, пожалуйста, есть ли какие-то отличия (отличаются ли ТТК) по выполнению работ при строительстве крупнопанельного 9-этажного дома серии 90 и монолитно-каркасного дома с газосиликатными блоками. Возможно ли использовать одни и те же ТТК по тем или иным видам работ, как в строительстве панельного дома серии 90, так и при строительстве монолитно-каркасного дома?

Ответ:

1. Технология (некоторые виды работ) панельного и монолитного строительства различается.
2. Но если решения по выбору технологии (состава и последовательности технологических процессов) строительного производства, состава и количества строительных машин и оборудования, технологической оснастки, инструмента и приспособлений ... совпадают, то можно использовать одни и те же ТТК по тем или иным видам работ.
3. Рекомендуем:
 - разработать типовые технологические карты;
 - произвести привязку типовой технологической карты к конкретным объектам и условиям строительства.

Обоснование

1. МДС 12-29.2006 Методические рекомендации по разработке и оформлению технологической карты 4.2. Технологическая карта составляется на специальные работы, в результате которых создаются конструктивные элементы здания, например, монтаж подкрановых балок, колонн, стеновых панелей, трубопроводов, систем отопления, вентиляции, водоснабжения.

При необходимости технологическая карта разрабатывается на сооружение ответственных элементов или на устройство отдельных узлов, от качества которых зависят показатели назначения, безопасности и надежности, экологии и эстетики всего здания.

4.3. Технологическая карта разрабатывается для обеспечения строительства рациональными решениями по организации, технологии и механизации строительных работ.

4.4. Для составления технологической карты подготавливаются и принимаются решения по выбору технологии (состава и последовательности технологических процессов) строительного производства, по определению состава и количества строительных машин и оборудования, технологической оснастки, инструмента и приспособлений, выявляется необходимая номенклатура и подсчитываются объемы материально-технических ресурсов, устанавливаются требования к качеству и приемке работ, предусматриваются мероприятия по охране труда, безопасности и охране окружающей среды.

4.5. При разработке технологических карт используются государственные стандарты, строительные нормы и правила, отражающие достигнутый технический уровень строительного производства. Для повышения конкурентоспособности строительной организации (фирмы) рекомендуется применять в технологических картах прогрессивные, более жесткие, чем в приведенных документах, нормы и правила.

Для расчета потребности в ресурсах используются производственные, ведомственные и местные нормы.

4.6. В технологической карте следует установить требования к качеству и способы его проверки:

- предшествующих работ;
- материалов и изделий, поступающих в производство;
- выполнения технологических операций и процесса в целом.

4.7. Материально-технические ресурсы, затраты труда и машинного времени приводятся в технологических картах на технологический процесс и его операции, на весь объем работ или укрупненные измерители конечной продукции, например, на площадь — 10, 100 или 1000 м²; на объем — 10, 100 или 1000 м³; на расстояние — 100 или 1000 м; на массу — 100 или 1000 т; на количество — 10 или 100 шт.

4.8. На многократно повторяющиеся строительные работы или для возведения конструкции или здания в целом по проектам массового применения разрабатывается типовая технологическая карта. В состав проекта производства работ, связанного с использованием строительных технологий массового применения, включаются типовые технологические карты.

6.3. Привязка типовой технологической карты к конкретным объектам и условиям строительства состоит в уточнении технологии и объемов работ, количества машин и оборудования, данных потребности в трудовых и материально-технических ресурсах. При этом с учетом природно-климатических условий производится замена устаревших и более не выпускаемых промышленностью машин, оборудования, технологической оснастки, строительных материалов и изделий, пересматривается калькуляция, составляется график производства работ и пересчитываются технико-экономические показатели, изымаются ссылки на устаревшие нормативные документы.

2. Технологическая карта (Руководство по разработке и утверждению технологических карт в строительстве)

3.10. Привязка типовых технологических карт к конкретным объектам и условиям строительства производится в процессе разработки ППР на строительство этого объекта и состоит в уточнении объемов работ, количества машин, механизмов и оборудования, данных потребности в трудовых и материально-технических ресурсах, а также в проверке соответствия графической схемы производства работ фактическим размерам зданий и сооружений.

В общем случае привязка карты состоит в уточнении факторов и возможности их использования для конкретных условий, в том числе с учетом природно-климатических и зимних условий в различных регионах страны.

3.11. (*) в числе факторов, влияющих на технико-экономические показатели типовой технологической карты (и определяющих варианты технологии производства работ), рекомендуется учитывать: характеристики используемых материалов, изделий и конструкций; способы, методы и условия производства работ; виды и типы применяемых машин, механизмов, оборудования, технологической оснастки и инструмента, их характеристики.

3.12. (*) Привязка типовой технологической карты производится в следующей последовательности:

- рассмотрение проектно-сметной документации на строительство объекта и выбор искомого варианта из вариантов, предусматриваемых типовой технологической картой;
- проверка соответствия исходных данных (объемов работ, марок машин, механизмов и оборудования, норм времени и затрат труда и т.д.) принятому варианту; корректировка объемов работ в соответствии с избранным вариантом производства работ и конкретным проектным решением;
- пересчет калькуляции затрат труда и машинного времени, продолжительности выполнения каждого технологического процесса в графике производства работ, а также потребности в материально-технических ресурсах в зависимости от объемов работ и принятого варианта;
- оформление графической части с конкретной привязкой машин, механизмов, оборудования и технологической оснастки в соответствии с их фактическими габаритами;
- корректировка мероприятий по контролю качества, охраны труда и экологической безопасности.

© АО «Кодекс», 2022

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных