



**МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО КОНТРОЛЯ (НАДЗОРА)
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Дм. Донского ул., д. 1, Калининград, 236007, тел. (4012) 599-017, (4012) 599-373
Факс (4012) 599-036, e-mail: minkontrol@gov39.ru; <https://minkontrol.gov39.ru>

24.07.2019 № СН-1240
На № _____ от _____

АО «Специализированный застройщик
«АКФЕН»

ул. Елизаветинская, д. 11, помещение 27,
г.Калининград, 236029

Отказ

в выдаче заключения о степени готовности, предоставляющего застройщику право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости 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 года

Министерство регионального контроля (надзора) Калининградской области (далее - Министерство) рассмотрев заявление о готовности проекта строительства, поданное АО «Специализированный застройщик «АКФЕН» (ИНН 7728306340, ОГРН 1037728055331) в Министерство (вх. № СН-962 от 02.07.2019), на объект «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой. II этап строительства» по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Гайдара, д. 90, кадастровый номер земельного участка 39:15:130712:8628, разрешение на строительство № 39-RU39301000-289-2016 от 24.11.2016, в выдаче заключения о степени готовности, предоставляющего застройщику право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости 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 года, отказывает по следующим основаниям:

1. Не подтверждена степень готовности проекта, рассчитанная суммарно в соответствии с готовностью конструктивных элементов всех объектов недвижимости, указанных в разрешении на строительство.

Согласно пункту 6 Методики определения соответствия многоквартирного дома критериям, определяющим степень готовности многоквартирного дома, расчет степени готовности конструктивных элементов проекта осуществляется кадастровым инженером в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Нормой статьи 37 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (далее - Федеральный закон N 221-ФЗ) предусмотрено, что результатом кадастровых работ кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя, указанного в статье 32 Федерального закона N 221-ФЗ, или работника юридического лица, указанного в статье 33 Федерального закона N 221-ФЗ, является межевой план, технический план или акт обследования.

В соответствии с частью 13 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Федеральный закон N 218-ФЗ), Форма технического плана, требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений, форма указанной в части 11 настоящей статьи декларации, требования к ее подготовке, состав содержащихся в ней сведений, требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, требования к подготовке плана этажа, части этажа здания или сооружения, плана здания или сооружения, плана части здания или сооружения, а также требования к определению площади здания, сооружения, помещения или машино-места устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

В этой связи Министерством экономического развития Российской Федерации 18.12.2015 издан Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава

содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений".

Таким образом, степень готовности конструктивных элементов проекта подтверждается кадастровым инженером в форме технического плана. Данный вывод, подтверждается позицией Минстроя России (письмо Минстроя России от 04.06.2019 N 20148-АА/07 «О расчете степени готовности конструктивных элементов проекта многоквартирного дома»).

К заявлению о готовности проекта строительства заявителем АО «Специализированный застройщик «АКФЕН» технический план представлен не был, в связи с чем, расчет степени готовности конструктивных элементов проекта не подтвержден.

2. В пункте 7 заявления о готовности проекта строительства указана степень готовности, рассчитанная исходя из размера фактически понесенных затрат на строительство: 12,81 %. Вместе с тем, проверкой указанная степень готовности, рассчитанная исходя из размера фактически понесенных затрат на строительство не подтвердилась.

Расчет степени готовности исходя из размера фактически понесенных затрат на строительство:

согласно данным ОСВ счета 08 затраты на незавершенный строительством объект составляют 756 594 098,56 рублей.

На общестроительные работы ниже ОТМ. 0.000 израсходовано 192 028 162,52 рублей (сумма совпадает с затратами I этапа строительства) (14,1% от планируемой стоимости проекта (ОСВ счета 08).

Таким образом, в ОСВ показана общая сумма по двум многоквартирным домам I и II этапа строительства.

Согласно данным сводной накопительной ведомости и данным раздела 3 приложения № 1 к заявлению о готовности проекта строительства размер фактически понесенных затрат – 174 243 691,36 рублей.

Согласно договору от 31.08.2015 № 359 с МКП «УКС» стоимость незавершенного строительством жилого дома составляет 45 592 532,78 рублей (по I и II этапу), банковская гарантия на аукцион – 1 766 554,59 рублей (по I и II этапу), что отражено в ОСВ счета 08 в полной сумме. Вместе с тем, согласно

представленных сведений о распределении общих затрат по проектам строительства затраты на приобретение объекта 23 088 417,78 рублей (с учетом банковской гарантии на аукцион). Следовательно, завышение затрат на сумму 24 270 669,59 рублей (45 592 532,78 рублей + 1 766 554,59 рублей – 23 088 417,78 рублей).

На демонтажные работы отнесено 39 958 765 рублей. Вместе с тем, согласно представленных сведений о распределении общих затрат по проектам строительства затраты на объект II этапа 19 480 625,82 рублей. Следовательно, завышение затрат составит 20 478 139,18 рублей (39 958 765 рублей – 19 480 625,82 рублей). Вместе с тем, в стоимость включены следующие не раскрытые, необоснованные и не подтвержденные затраты:

- 196 537 653 рублей (МПК «УКС»);
- 107 135 145,78 рублей (компенсация обманутым дольщикам (не предусмотрено ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ);
- 23 218 537,25 рублей (убыток по контракту (обманутые дольщики, не предусмотрено ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ);
- 74 433 471 рублей (материальные расходы).

Стоимость устройства временного электроснабжения, водоснабжения и канализации указана обобщенно по многоквартирным домам I и II этапа строительства в сумме 90 453 296 рублей.

Стоимость земляных работ указана обобщенно по многоквартирным домам I и II этапа строительства в сумме 44 747 327 рублей.

Таким образом, стоимость затрат незавершенного строительством объекта составит – 67 108 545,58 рублей (174 243 691,36 рублей – 107 135 145,78 рублей).

На основании вышеуказанного, степень готовности, рассчитанная исходя из размера фактически понесенных затрат на строительство составляет:

$$C_{фз} = \frac{100 \times \text{размер фактически понесенных затрат}}{\text{планируемая стоимость строительства}} = \frac{100 \times 67\,108\,545,58}{1\,360\,418\,000} = 4,9 \%$$

Таким образом, в пункте 7 заявления о готовности проекта строительства степень готовности, рассчитанная исходя из размера фактически понесенных затрат на строительство является недостоверной.

3. В связи с тем, что степень готовности, рассчитанная исходя из размера фактически понесенных затрат на строительство является недостоверной, а степень готовности конструктивных элементов проекта не подтверждена, проверкой не подтверждена степень готовности проекта строительства в 12,81 %, указанная в пункте 4 заявления.

Таким образом, проект строительства не соответствует критериям, установленным пунктом 3 постановления Правительства Российской Федерации от 22.04.2019 № 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).

Степень готовности проекта строительства согласно проведенной проверке:

$$C_{\text{гп}} = \frac{C_{\text{фз}} + C_{\text{кз}}}{2} = \frac{4,9\% + 0\%}{2} = 2,45\%$$

Таким образом, степень готовности проекта строительства не соответствует подпункту А) пункта 3 постановления Правительства РФ № 480.

Также, проверкой установлено не соответствие Объекта критерию, установленному подпунктом В) пункта 3 постановления Правительства РФ № 480 - степени готовности проекта строительства не менее 6 %.

Проверкой установлено, что реализация проекта осуществляется на земельном участке, права на который приобретены застройщиком не по основаниям, установленным подпунктами 3 и 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации. Представленный к проверке договор купли-продажи недвижимого имущества № 359 от 31.08.2015 не является договором на основании которого застройщиком приобретены права на земельный участок с кадастровым номером 39:15:130712:8628. Также из договора купли-продажи недвижимого

имущества № 359 от 31.08.2015 не усматривается приобретение земельного участка по основаниям, установленным подпунктами 3 и 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, в подразделе 12.1 проектной декларации «О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома» указан договор аренды земельного участка № 85/2019-А от 22.05.2019, согласно которому застройщику предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 39:15:130712:8628, также не по основаниям, установленным подпунктами 3 и 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. В разрешении на строительство № 39-RU39301000-289-2016 от 24.11.2016 кадастровый номер земельного участка на котором осуществляется строительство объекта капитального строительства указан - 39:15:130712:47, вместе с тем, в подразделе 12.1 проектной декларации «О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома» указан договор аренды земельного участка № 85/2019-А от 22.05.2019, согласно которому застройщику предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 39:15:130712:8628. Также в графе 12.3.1 проектной декларации указан кадастровый номер земельного участка 39:15:130712:8628.

Таким образом, сведения о кадастровом номере земельного участка в правоустанавливающих документах не совпадают со сведениями в разрешении на строительство. Застройщику необходимо привести в соответствие разрешительную документацию на строительство объекта капитального строительства.

5. В пункте 10.1 заявления о готовности проекта строительства указана общая площадь жилых помещений 26 916,5 кв.м. Однако согласно разрешению на строительство площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) составляет 25 248,12 кв.м.

В соответствии с ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных

с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Таким образом, в пункте 10.1 заявления указаны недостоверные сведения.

6. В пункте 10.3 заявления о готовности проекта строительства указана общая площадь машино-мест 1417,8 кв.м., что согласно подразделу 15.3 проектной декларации составляет 85 машино-мест. Вместе с тем, данные машино-места указаны как нормативные парковочные места для жильцов дома (графа 13.1.2 проектной декларации: парковочные места в количестве 194, в том числе - 177 в подземной автостоянке).

Нормативные парковочные места не могут быть реализованы как объекты долевого строительства по договору участия в долевом строительстве.

Таким образом, в пункте 10.3 заявления указаны недостоверные сведения.

Застройщику необходимо привести в соответствие с действующим законодательством проектную декларацию на объект многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой. I этап строительства, в части касающейся общей площади жилых помещений (графа 9.3.1, подраздел 15.2), а также площади нежилых помещений в части касающейся парковочных мест (графа 9.3.2, подраздел 15.3).

Начальник Департамента
строительного надзора



В.А. Якубовский