Постановление Правительства РФ от 26 декабря 2018 г. N 1683 "О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика"

В соответствии со статьей 23 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемое Положение о нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика.

2. Установить следующие нормативы финансовой устойчивости деятельности застройщика:

а) получившего разрешение на строительство до 1 июля 2018 г.:

норматив обеспеченности обязательств - не менее 1;

норматив целевого использования средств - не более 1;

б) получившего разрешение на строительство после 1 июля 2018 г.:

норматив обеспеченности обязательств - не менее 1;

норматив целевого использования средств - не более 1;

норматив размера собственных средств застройщика - не менее 10 процентов планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанной в проектной декларации в соответствии с пунктом 10 части 1 статьи 21 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

3. В соответствии с частью 4 статьи 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" настоящее постановление не применяется к застройщикам, заключившим договор участия в долевом строительстве с учетом особенностей, предусмотренных статьей 15.4 указанного Федерального закона.

4. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по согласованию с Министерством финансов Российской Федерации утвердить в 3-месячный срок порядок расчета:

норматива обеспеченности обязательств;

норматива целевого использования средств.

5. Признать утратившими силу:

постановление Правительства Российской Федерации от 21 апреля 2006 г. N 233 "О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, N 18, ст. 2001);

постановление Правительства Российской Федерации от 16 января 2007 г. N 14 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "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 о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, N 4, ст. 519);

постановление Правительства Российской Федерации от 26 января 2018 г. N 70 "О некоторых вопросах, связанных с определением нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, N 6, ст. 887).

6. Настоящее постановление вступает в силу по истечении 3 месяцев со дня его официального опубликования.

Председатель Правительства Российской Федерации	Д. Медведев

УТВЕРЖДЕНО
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 26 декабря 2018 г. N 1683

Положение о нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика

1. Настоящее Положение, разработанное в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", устанавливает требования к нормативам финансовой устойчивости деятельности застройщика.

2. Оценка финансовой устойчивости деятельности застройщика, получившего разрешение на строительство до 1 июля 2018 г., производится по следующим нормативам:

норматив обеспеченности обязательств, определяемый путем деления суммы активов застройщика на сумму обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве;

норматив целевого использования средств, определяемый путем деления суммы активов застройщика, не связанных со строительством, на сумму чистых активов застройщика и общую сумму его обязательств, уменьшенную на величину обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

3. В случае если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах нескольких разрешений на строительство в соответствии с градостроительным планом земельного участка или утвержденным проектом планировки территории, либо в пределах одного или нескольких разрешений на строительство на одном или нескольких земельных участках, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, или территории, в отношении которой заключен договор о комплексном освоении территории или договор о комплексном развитии территории, и первое разрешение на строительство получено до 1 июля 2018 г., оценка финансовой устойчивости застройщика производится по нормативам, предусмотренным пунктом 2 настоящего Положения.

4. Оценка финансовой устойчивости деятельности застройщика, получившего разрешение на строительство после 1 июля 2018 г., производится по нормативам, предусмотренным пунктом 2 настоящего Положения, а также по нормативу размера собственных средств застройщика.

5. Норматив размера собственных средств застройщика считается соблюденным, если размер собственных средств застройщика составляет не менее 10 процентов планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанной в проектной декларации в соответствии с пунктом 10 части 1 статьи 21 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - проектная стоимость строительства).

В случае если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах нескольких разрешений на строительство в соответствии с градостроительным планом земельного участка или утвержденным проектом планировки территории, либо в пределах одного или нескольких разрешений на строительство на одном или нескольких земельных участках, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, или территории, в отношении которой заключен договор о комплексном освоении территории или договор о комплексном развитии территории, норматив размера собственных средств застройщика считается соблюденным, если размер собственных средств застройщика составляет не менее 10 процентов проектной стоимости строительства всех указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

6. Расчет нормативов финансовой устойчивости деятельности застройщика, указанных в пункте 2 настоящего Положения, производится застройщиком в соответствии с порядком, утверждаемым Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по согласованию с Министерством финансов Российской Федерации.

7. Расчет норматива размера собственных средств застройщика производится застройщиком в соответствии с порядком расчета собственных средств застройщика, утвержденным Правительством Российской Федерации.

8. Оценка финансовой устойчивости деятельности застройщика по предусмотренным настоящим Положением нормативам осуществляется ежеквартально.

9. Застройщик несет ответственность, предусмотренную Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", за несоблюдение установленных нормативов финансовой устойчивости его деятельности.