

1.

$$\text{ПОДПЭ} = \frac{(\text{Критерий1} * \text{Вес\%}) + (\text{Критерий2} * \text{Вес\%})}{100}$$

ПОДПЭ - Показатель объекта для перехода на эскроу

Критерий1 – Степень готовности объекта

Критерий2 – Количество заключенных ДДУ

Вес% - удельный вес критерия в формуле.

Вес% каждого Критерия равен 50%.

$$\text{Критерий1} = \frac{(\text{Коэффициент1} * \text{Вес\%}) + (\text{Коэффициент2} * \text{Вес\%}) + (\text{Коэффициент3} * \text{Вес\%}) + (\text{Коэффициент4} * \text{Вес\%})}{100}$$

Коэффициент1 – Степень готовности конструктивных элементов

Коэффициент2 – Период от даты получения РНС до 01.07.2019

Коэффициент3 – Достаточность денежных средств

Коэффициент4 – Надежность застройщика

Вес% - удельный вес коэффициента в формуле (см. Таблицу № 1, стр. 2)

$$\text{Критерий2} = \frac{\text{ДДУ}_{\text{закл}}}{\text{ДДУ}_{\text{макс}}} * 100\%$$

ДДУ_{закл} – количество заключенных договоров долевого участия (штук);

ДДУ_{макс} – максимально возможное количество договоров долевого участия к заключению (штук).

$$\text{Коэффициент1} = \frac{(\text{Элемент1} * \text{Вес\%}) + (\text{Элемент2} * \text{Вес\%}) + (\text{Элемент3} * \text{Вес\%}) + (\text{Элемент4} * \text{Вес\%}) + (\text{Элемент5} * \text{Вес\%}) + (\text{Элемент6} * \text{Вес\%})}{100}$$

1.1.2

$$\text{Коэффициент2} = 1 - \frac{\text{Сстр} - \text{Ддоввода}}{\text{Сстр}} * 100\%$$

1.1.3

$$\text{Коэффициент3} = \text{C} + \text{S} + \text{D} - \text{P}$$

1.1.4

Коэффициент 4

Элемент1 – Готовность конструкций нулевого цикла (факт, %)

Элемент2 – Готовность конструкций надземной части здания (факт, %)

Элемент3 – Готовность ограждающих конструкций здания (фасады), (факт, %)

Элемент4 – Готовность внутренних инженерных систем (факт, %)

Элемент5 – Готовность внутренних отделочных работ (факт, %)

Элемент6 – Готовность прочих работ (факт, %)

Вес% - удельный вес элемента в формуле (см. Таблицу № 2, стр. 2)

С_{стр} – срок строительства объекта. Определяется как общее количество календарных дней от даты получения РНС до планируемой даты ввода объекта в эксплуатацию согласно проектной документации.

Д_{доввода} – количество календарных дней от даты получения РНС до 01.07.2019.

С – остаток денежных средств на специальном счете Застройщика на 01.07.2019 (руб.);

S – остаток нереализованных жилых помещений (квартир) и встроенных коммерческих помещений по цене/ам, действующей/им для конкретного объекта недвижимости на 01.07.2019 (руб.);

D – остаток денежных средств по ДДУ, заключенным до 01.07.2019 г., предусматривающим условия оплаты в рассрочку, поступления по которым произойдут после 01.07.2019 г.

P – остаток плановых (сметных) затрат на достройку объекта недвижимости по состоянию на 01.07.2019 (руб.).

В случае соответствия всем параметрам надежности застройщика, значение признается равным «100%».

В случае несоответствия любому из параметров надежности застройщика, значение признается равным «0»

*Дополнительные пояснения, порядок определения и подсчета некоторых значений формул приведены на стр. 2

1. Если ПОДПЭ ≥40%, то переход на расчеты через счета эскроу не осуществляется, при этом:

- Если значение Критерия1 или Критерия2 равно «0», то ПОДПЭ = 0, или
- Если значение Критерия1 или Критерия2 равно X, а X≥20%, то ПОДПЭ = X (большее значение из двух), или
- Если значение любого из критериев равно «0», но при этом значение другого критерия равно X, а X≥20%, то ПОДПЭ = X

- Определение объектов недвижимости, по которым после 01.07.2019 г. будет возможно не переходить на расчеты с дольщиками по счетам эскроу (расчет Показателя объекта для целей перехода на эскроу), производится на основании показателей и информации по состоянию на 30.04.2019 г.
- Обоснование отнесения объектов недвижимости, к тем по которым после 01.07.2019 г. будет возможно не переходить на расчеты с дольщиками по счетам эскроу (расчет Показателя объекта для целей перехода на эскроу), необходимо предоставить уполномоченному органу государственной власти в срок не позднее 15.06.2019 г.

1.1 Таблица №1. Перечень коэффициентов и значения их удельного веса

Номер коэффициента	Коэффициент	Значение удельного веса коэффициента (%)
1	Коэффициент готовности конструктивных элементов по объекту в физическом выполнении работ	20
2	Коэффициент периода от даты получения РнС до 01.07.2019	50
3	Коэффициент достаточности денежных средств	20
4	Коэффициент надежности застройщика	10

1.1.1 Таблица №2. Перечень конструктивных элементов и значения их удельного веса

Номер конструктивного элемента	Конструктивный элемент	Значение удельного веса конструктивного элемента (%)
1	Готовность конструкций нулевого цикла	20
2	Готовность конструкций надземной части здания	30
3	Готовность ограждающих конструкций здания (фасады)	20
4	Готовность внутренних инженерных систем	15
5	Готовность внутренних отделочных работ	10
6	Прочие работы	5

1.1.3 В случае, если математический итог формулы расчета Коэффициента3 приводит к значению:

- «≥0» (больше или равно нулю), то значение Коэффициента3 признается равным «100%».
- «<0» (меньше нуля), то значение Коэффициента3 признается равным «0».

1.1.4 Таблица №3. Параметры надежности застройщика

Наименование параметра	Способ подтверждения
Рейтинг застройщика или холдинговой компании группы лиц, в которую входит застройщик – не ниже уровня «В» по шкале «АКРА» или сопоставимый рейтинг иного кредитного рейтингового агентства, отвечающего требованиям Федерального закона № 222-ФЗ	Данные кредитного рейтингового агентства на 01.07.2019
Соответствие нормативам финансовой устойчивости застройщика	В порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ № 1683 от 26.12.2018

1.2 Для целей Формулы расчета Критерия2:

- под «заключенным ДДУ» понимается ДДУ, заключенный в отношении продаваемых жилых помещений (квартир) на объекте строительства впервые. Для устранения сомнений, для целей настоящей Формулы расчета Критерия2 не учитываются договоры уступки прав по ранее заключенным ДДУ.
- под «максимально возможным количеством ДДУ заключению» понимается число равное числу жилых помещений (квартир) в данном объекте строительства.