



**ДЕПАРТАМЕНТ СТРОИТЕЛЬСТВА,
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

от «24» декабря 2019 года

№ 776

г. Кострома

Об утверждении руководства по соблюдению обязательных требований с разъяснением критериев правомерного поведения, новых требований нормативных правовых актов, а также необходимых для реализации таких нормативных актов организационных, технических мероприятий при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области

Во исполнение требований пункта 2 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», пункта 2.4 целевой модели «Осуществление контрольно-надзорной деятельности в субъектах Российской Федерации», утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 № 147-р, и в соответствии с пунктом 1 раздела I заседания рабочей группы от 05.07.2018 № 84-СШ по мониторингу внедрения в субъектах Российской Федерации целевой модели «Осуществление контрольно-надзорной деятельности в субъектах Российской Федерации»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемое руководство по соблюдению обязательных требований с разъяснением критериев правомерного поведения, новых требований нормативных правовых актов, а также необходимых для реализации таких нормативных актов организационных, технических

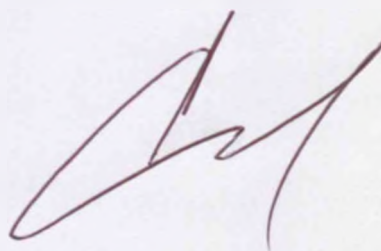
мероприятий при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

2. Отделу контроля (надзора) за долевым строительством управления контроля (надзора) за строительством департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области обеспечить размещение настоящего приказа на официальном сайте департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области в подразделе «Профилактика обязательных требований» раздела «Контроль и надзор в сфере долевого строительства» в пятидневный срок со дня его подписания.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя директора департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области Ухова Н.М.

4. Настоящий приказ вступает в силу с момента его подписания.

Заместитель губернатора
Костромской области -
директор департамента



А.И. Дмитриев

УТВЕРЖДЕНО

приказом департамента
строительства, ЖКХ и ТЭК
Костромской области

от 24.12.2019 № 476

Руководство по соблюдению обязательных требований с разъяснением критериев правомерного поведения, новых требований нормативных правовых актов, а также необходимых для реализации таких нормативных правовых актов организационных, технических мероприятий при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области

Руководство по соблюдению обязательных требований с разъяснением критериев правомерного поведения, новых требований нормативных правовых актов, а также необходимых для реализации таких нормативных правовых актов организационных, технических мероприятий при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области (далее - Руководство) разработано во исполнение пункта 2 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2018 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», и имеет целью оказание информационно-методической поддержки в вопросах соблюдения обязательных требований, установленных законодательством; Российской Федерации в области долевого строительства, включая разъяснение отдельных положений настоящего Руководства, выполнение которых, как свидетельствует практика, вызывает определенные затруднения и недопонимания.

1. Нормативно-правовое регулирование при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области

1.1. Нормативно-правовыми актами, регламентирующими соблюдение требований, определяющими порядок и условия осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, являются:

- 1) Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ);
- 2) Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ);
- 3) Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»;
- 4) Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращения граждан» (далее - Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ);
- 5) Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее - Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ);
- 6) Постановление Правительства Российской Федерации от 11.06.2018 № 673 «Об утверждении Правил расчета собственных средств застройщика, имеющего право на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» (далее - постановление Правительства РФ от 11.06.2018 № 673);
- 7) Постановление Правительства Российской Федерации от 26.12.2018 № 1683 «О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика» (далее - постановление Правительства РФ от 26.12.2018 № 1683);
- 8) Постановление Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства» (далее - постановление Правительства РФ от 26.03.2019 № 319);
- 9) Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20.12.2016 № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации»;
- 10) Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 03.07.2017 № 955/пр «Об утверждении формы отчетности об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами, и порядка предоставления жилищно-строительным кооперативом указанной отчетности в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» (далее - приказ Минстроя России от 03.07.2017 г. № 955/пр);
- 11) Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12.10.2018 № 656/пр «Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в контролирующий орган отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и

своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства» (далее - приказ Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр);

12) Приказ Министерства финансов Российской Федерации от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (далее - приказ Минфина России от 02.07.2010 № 66н);

13) Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 11.10.2018 № 653/пр «Об утверждении формы заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 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»;

14) Постановление губернатора Костромской области от 10 октября 2018 года № 214 «О департаменте строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области» (далее – Департамент);

15) Постановление администрации Костромской области от 20 сентября 2010 № 328-а «Об утверждении Перечня сведений и (или) документов, необходимых для осуществления контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области»;

16) Постановление администрации Костромской области от 24 декабря 2018 № 567-а «Об утверждении положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»;

17) Приказ Департамента от 26 июня 2019 года N 7-НП «Об утверждении административного регламента исполнения департаментом строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области государственной функции по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области».

2. Круг лиц, в отношении которых устанавливаются обязательные требования

2.1. Лица, попадающие под соблюдение обязательных требований при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области:

1) застройщик - лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального

строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта:

а) хозяйственное общество, которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее пяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда;

б) хозяйственное общество, которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее - Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ), подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

в) хозяйственное общество, наименование которого содержит слова «специализированный застройщик».

г) унитарная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда, созданная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

2) жилищно-строительные кооперативы - добровольные объединения граждан и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами случаях на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом;

3) лица, привлекающие денежные средства граждан в нарушение требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния.

3. Обязательные требования, определяющие порядок и условия осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов

недвижимости на территории Костромской области

В целях пресечения и предотвращения нарушений законодательства в сфере долевого строительства за 2019 год по состоянию на 16 декабря 2019 года Департаментом проведено 116 мероприятий по контролю деятельности застройщиков. В рамках регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства в период с января по 16 декабря 2019 года Департаментом проведено 11 мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами по раскрытию ими в соответствии с ч. 2 ст. 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ обязательной информации в единой информационной системе жилищного строительства. По итогам проведения проверок вынесено 127 постановлений об административных правонарушениях с назначением наказания в виде предупреждения, 34 постановления об административных правонарушениях с назначением наказания в виде штрафа на общую сумму 1860,0 тыс. руб.

В период с января 2019 года по 16 декабря 2019 года Департаментом проведены мероприятия по контролю:

- за использованием застройщиками денежных средств участников долевого строительства по их целевому назначению (проведены 3 внеплановые документарные проверки и 1 внеплановая выездная проверка, проводится 1 внеплановая документарная проверка);

- за направлением застройщиком информации о переносе срока передачи объекта строительства и предложением о заключении дополнительного соглашения к договорам, обращенное участникам долевого строительства (проведены 1 внеплановая документарная проверка и 1 внеплановая выездная проверка);

- за использованием застройщиками денежных средств участников долевого строительства по их целевому назначению и за направлением застройщиком информации о переносе срока передачи объекта строительства и предложением о заключении дополнительного соглашения к договорам, обращенное участникам долевого строительства (проводится 1 внеплановая документарная проверка).

По итогам проведения проверок, Департаментом в ходе рассмотрения дел об административных правонарушениях вынесено 6 постановлений, в соответствии с которыми застройщики привлечены к административной ответственности по ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ с назначением наказания в виде предупреждения, а также в виде штрафа в общем размере на 55 тыс. руб.

Также в настоящее время Департаментом проводится внеплановая документарная проверка использования застройщиком денежных средств участников долевого строительства по их целевому назначению и направления информации о переносе срока передачи объекта строительства и предложением о заключении дополнительного соглашения к договорам.

По результатам проверки ежеквартальной отчетности застройщиков Костромской области об осуществлении деятельности, связанной с

привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства (далее - отчетность) за период с начала 2019 года до конца ноября 2019 года в отношении застройщиков, их руководителей вынесены постановления об административных правонарушениях по ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ (непредставление Отчетности), с назначением наказания в виде штрафа на общую сумму 660,0 тыс. рублей.

Типичными нарушениями, выявленными в ходе проведения контрольно-надзорных мероприятий при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, явились следующие нарушения:

1) нарушения обязательных требований к порядку представления отчетности застройщика в части осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства (ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ) - 60, в том числе за непредставление отчетности (представление с нарушением срока) - 24;

2) не размещение застройщиком информации в единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф/> (далее – ЕИСЖС), нарушение порядка, сроков и (или) периодичности размещения информации, размещение информации в ЕИСЖС не в полном объеме (ч. ч. 1, 2 ст. 13.19.3 КоАП РФ) - 75;

3) неисполнение застройщиками предписания, выданного контролирующим органом (ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ) - 12;

4) непредставление застройщиками сведений (документов), необходимых для осуществления государственного регионального контроля (надзора) за долевым строительством (ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ) - 28;

5) привлечение денежных средств гражданина, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, лицом, не имеющим на то права (ч. 1 ст. 14.28 КоАП РФ) - 2.

Таким образом, наибольшую долю из числа правонарушений составили нарушения порядка и сроков размещения информации в ЕИСЖС (42,4%), представления отчетности в контролирующей орган (33,9%).

Основными причинами нарушений обязательных требований являются:

- изменение законодательства в сфере долевого строительства;
- отсутствие информированности и заинтересованности застройщика исполнять вносимые в законодательство о долевом строительстве нормативные требования, а также отсутствие правовой грамотности лиц, участвующих в долевом строительстве;

- сокрытие застройщиком информации о проекте;

- проблемы технического характера (в части размещения информации);

- окончание срока действия разрешительных документов, на основании которых осуществляется строительство, а равно отзыв документов.

Контроль (надзор) в сфере долевого строительства, осуществляемый

Департаментом регламентирован федеральным и региональным законодательством. В настоящее время требования федерального законодательства по отношению к застройщикам увеличиваются (расширена форма отчетности, предоставляемой застройщиками в контролирующий орган, увеличено количество информации, обязательной для раскрытия застройщиками в ЕИСЖС), ответственность застройщиков возрастает (Федеральным законом от 04.11.2019 № 353-ФЗ «О внесении изменения в статью 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» увеличена мера ответственности за непредставление сведений и (или) документов, необходимых для осуществления контроля (надзора) за долевым строительством. В настоящее время непредставление сведений (документов), необходимых для осуществления контроля (надзора) за долевым строительством влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти тысяч до двадцати пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от двухсот пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей).

3.1. Соблюдение обязательных требований к порядку представления отчетности застройщика в части осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, предусмотренных пунктом 6 части 6 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ

Отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства (далее - Отчетность), представляется застройщиком в Департамент на бумажном носителе и путем размещения соответствующей информации в ЕИСЖС, либо путем размещения соответствующей информации в ЕИСЖС.

Обращение заявителя с размещением Отчетности на ЕИСЖС посредством авторизации в Единой системе идентификации и аутентификации (далее - ЕСИА) считается подписанным простой электронной подписью.

Отчетность представляется:

- не позднее 30 (тридцати) календарных дней после окончания отчетного квартала;
- не позднее 90 (девяноста) календарных дней после окончания IV квартала;
- не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней после окончания IV квартала (если отчетность представляется жилищно-строительным кооперативом).

В отправляемой отчетности застройщика должны присутствовать следующие документы:

а) сведения о застройщике, осуществляющем деятельность, связанную с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов;

б) сведения о многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства. При наличии у застройщика более одного объекта строительства, каждый объект строительства оформляется отдельным файлом;

в) сведения о нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика;

г) примерный график реализации проекта строительства;

д) сводная накопительная ведомость проекта строительства;

е) ежеквартальная (по итогам IV квартала - годовая) бухгалтерская отчетность застройщика;

ж) при наличии неисполненных (просроченных) обязательств по договорам представляется справка с указанием причин ненадлежащего исполнения обязательств;

з) реестр заключенных договоров участия в долевом строительстве по каждому объекту строительства.

Непредставление в установленный срок в орган, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, отчетности в случаях, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно представление отчетности, содержащей недостоверные сведения, или представление отчетности не в полном объеме влечет наложение штрафа, предусмотренного частью 3 статьи 14.28 КоАП РФ.

3.2. Соблюдение обязательных требований в части информационной открытости, предусмотренных статьями 3.1, 19, 20, 21 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ по раскрытию застройщиком информации (информационной открытости застройщика), а также опубликования, размещения (представления), и содержания проектной декларации застройщика (с учетом постановления Правительства РФ от 26.03.2019 № 319)

3.2.1. Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в такой проектной декларации. Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика.

Проектная декларация должна содержать следующую информацию:

1) о фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика и адресе электронной почты, фамилии, об имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении, если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

2) о государственной регистрации застройщика;

3) об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в высшем органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени и (при наличии) отчества физического лица - учредителя (участника) и процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в высшем органе управления этого юридического лица, а также о физических лицах с указанием фамилии, имени и (при наличии) отчества, которые в конечном счете косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика (далее - бенефициарный владелец);

3.1) об учредителях (участниках) и бенефициарных владельцах застройщика с указанием следующих сведений:

а) сведения, позволяющие идентифицировать учредителя (участника) и бенефициарного владельца (для физического лица - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (далее - СНИЛС), идентификационный номер налогоплательщика (при наличии такого номера) (далее - ИНН), для юридического лица - основной государственный регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика (далее - ОГРН);

б) доля учредителя (участника), акций, контролируемых бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика;

в) описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми лицо является бенефициарным владельцем;

3.2) о физических и (или) юридических лицах, входящих в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 26.07.2006 № «О защите конкуренции» в одну группу лиц с застройщиком, с указанием следующих сведений:

а) сведения, позволяющие идентифицировать лицо (для физического лица - фамилия, имя, отчество (при наличии), гражданство и место жительства, для юридического лица - организационно-правовая форма, ОГРН и ИНН);

б) основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком;

4) о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных

объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию;

5) о членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, а также о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциациях), если он является членом таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства;

6) о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату;

7) о соответствии застройщика требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

3.2.2. Застройщик обязан внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

3.2.3. Ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, застройщик обязан вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных пунктом 11.2 части 1 статьи 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

3.2.4. Проектная декларация с внесенными в нее изменениями, указанными в частях 4 и 5 настоящей статьи, в течение пяти рабочих дней со дня внесения изменений в проектную декларацию подлежит размещению застройщиком в ЕИСЖС и направлению через личный кабинет застройщика в ЕИСЖС в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи путем заполнения электронной формы проектной декларации с внесенными изменениями.

Несоблюдение предусмотренных требований влечет наложение штрафа, предусмотренного частью 2 статьи 14.28 КоАП РФ.

3.3. Соблюдение обязательных требований в части нарушения порядка размещения информации в ЕИСЖС

3.3.1. Застройщик размещает в ЕИСЖС следующую информацию:

1) каждое полученное до 1 июля 2018 г. разрешение на строительство многоквартирного дома (домов) и (или) иного объекта (объектов) недвижимости,

в состав которого входят объекты долевого строительства и (или) строительство (создание) которого осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства, который по состоянию на 1 октября 2018 не введен в эксплуатацию, в том числе в отношении объектов недвижимости, строительство которых и (или) привлечение денежных средств участников долевого строительства, для строительства которых по состоянию на 1 октября 2018 еще не начато. В случае внесения изменений в любое из указанных разрешений на строительство в ЕИСЖС должно быть размещено выданное застройщику взамен предыдущего разрешение на строительство без удаления из ЕИСЖС утратившего силу разрешения на строительство.

2) каждое полученное после 1 июля 2018 г. разрешение на строительство объекта недвижимости, в том числе в отношении объектов недвижимости, строительство которых и (или) привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства которых по состоянию на 1 октября 2018 г. еще не начато. В случае внесения изменений в любое из указанных разрешений на строительство в ЕИСЖС должно быть размещено выданное застройщику взамен предыдущего разрешение на строительство без удаления из ЕИСЖС утратившего силу разрешения на строительство. В случае внесения в разрешение на строительство изменений без замены такого разрешения в системе жилищного строительства должно быть размещено решение органа, уполномоченного на выдачу разрешений на строительство, содержащего сведения о внесенных в разрешение на строительство изменениях;

3) сведения о прекращении действия любого из размещенных в ЕИСЖС разрешений на строительство с указанием оснований принятия органом, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство, такого решения и с размещением в системе жилищного строительства этого решения не позднее чем через 5 рабочих дней после принятия такого решения;

4) проектные декларации в отношении объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1 и 2 настоящего пункта, во всех их версиях (редакциях). В случае внесения застройщиком изменений в проектную декларацию информация о таких изменениях также подлежит размещению в системе жилищного строительства;

5) все разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в проектах строительства которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочернее общество такого основного общества в течение 3 лет, предшествующих опубликованию проектной декларации;

6) каждое полученное застройщиком разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, указанного в каждой размещенной в ЕИСЖС проектной декларации;

7) все выданные застройщику контролирующим органом заключения о соответствии застройщика и проектной декларации установленным законодательством о долевом строительстве требованиям, а в случае направления контролирующим органом застройщику отказа в выдаче

заклучения - также такой отказ;

8) заключение экспертизы проектной документации в отношении каждого объекта недвижимости, информация о проекте строительства которого раскрыта в составе каждой размещенной в ЕИСЖС проектной декларации (в случае если обязательность проведения экспертизы соответствующего объекта недвижимости предусмотрена федеральным законом);

9) промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность за I квартал, первое полугодие и 9 месяцев каждого года, в течение которого был начат и продолжает осуществляться проект строительства, в отношении которого информация раскрыта в составе каждой размещенной в ЕИСЖС проектной декларации. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность размещается не позднее 30 календарных дней после окончания соответствующего промежуточного отчетного периода;

10) годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторское заключение в отношении такой отчетности за каждый год, в течение которого был начат и продолжает осуществляться проект строительства, информация о котором раскрыта в составе каждой размещенной в ЕИСЖС проектной декларации;

11) фотографии каждого строящегося (создаваемого) застройщиком объекта недвижимости, информация о проекте строительства которого раскрыта в составе каждой размещенной в ЕИСЖС проектной декларации - подлежит размещению на официальном сайте застройщика ежемесячно, должна содержать сведения о дате проведения фотосъемки;

12) градостроительные планы земельных участков и схемы планировочной организации всех земельных участков, на которых осуществляется строительство каждого объекта недвижимости, информация о проекте строительства которого раскрыта в составе каждой размещенной в ЕИСЖС проектной декларации;

13) справки застройщика о размере собственных средств и соблюдении нормативов финансовой устойчивости за каждый истекший квартал в период, начало которого определяется датой получения застройщиком заключения контролирующего органа о соответствии застройщика и проектной декларации установленным в законе требованиям, а в случае осуществления застройщиком деятельности по строительству объектов недвижимости одновременно по 2 или более проектам строительства - за каждый истекший квартал в период, начало которого определяется одним из указанных заключений с наиболее ранней датой.

14) сведения о введении в отношении застройщика одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве, в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

15) извещение о начале работ по строительству объекта недвижимости, если направление такого извещения застройщиком является обязательным в соответствии с частью 5 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Указанное извещение размещается в ЕИСЖС без приложения к нему

предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации документов;

16) сведения об открытии (закрытии) расчетного счета застройщика в отношении каждого полученного им разрешения на строительство объекта недвижимости, информация о проекте строительства которого раскрыта в составе каждой размещенной в ЕИСЖС проектной декларации;

17) документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок (участки), на котором осуществляется строительство каждого объекта (объектов) недвижимости, указанного в размещенных в ЕИСЖС проектных декларациях (выписка из Единого государственного реестра недвижимости, зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости договор аренды (субаренды) земельного участка);

18) отчетность застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, а также сводные накопительные ведомости проекта строительства, которая размещается застройщиком в ЕИСЖС ежеквартально, не позднее истечения 30 календарных дней после окончания каждого квартала;

19) информацию о физических лицах, которые прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют (имеют в капитале долю участия более чем 5 процентов) корпоративным юридическим лицом - застройщиком, с указанием фамилии, имени и отчества (при наличии) таких лиц, места жительства (места постоянного пребывания), ИНН или аналогичного идентификационного признака для иностранных граждан, СНИЛСа (при наличии) или аналогичного идентификационного признака для иностранных граждан;

20) информацию о лицах, осуществляющих работы, поставки товаров и (или) предоставляющих услуги по проведению инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства в предусмотренном Федеральным законом составе такой информации и при поступлении застройщику запроса от контролирующего органа о ее предоставлении;

21) проект (проекты) договора участия в долевом строительстве, используемого для привлечения денежных средств участников долевого строительства;

22) условия привлечения денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве в случае размещения таких средств на счетах эскроу.

3.3.2. Информация, указанная в подпунктах 19 и 20 размещается застройщиком в ЕИСЖС одновременно с размещением проектной декларации, раскрытие информации о которой было осуществлено застройщиком впервые, изменения раскрываются застройщиком не позднее 3 рабочих дней после возникновения таких изменений.

3.3.3. Информация подлежит размещению в ЕИСЖС не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3,

статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Несоблюдение предусмотренных требований влечет наложение штрафа, предусмотренного частью 1 статьи 13.19.1 КоАП РФ.

3.4. Нарушения в части привлечения денежных средств участников долевого строительства, связанного с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения денежных средств не введен в эксплуатацию, лицом, не имеющим права и (или) привлекающим денежные средства в нарушение требований законодательства в сфере долевого строительства

3.4.1. Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве имеет застройщик, отвечающий следующим требованиям:

- наличие проектной документации и положительного заключения экспертизы проектной документации;

- размер собственных средств застройщика должен составлять не менее чем десять процентов от проектной стоимости строительства. Порядок расчета собственных средств застройщика устанавливается Правительством Российской Федерации;

- наличие на дату направления проектной декларации денежных средств в размере не менее десяти процентов от проектной стоимости строительства на банковском счете застройщика, открытом в уполномоченном банке, либо наличие на указанную дату кредитного договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, предусматривающего предоставление уполномоченным банком застройщику целевого кредита на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в размере не менее сорока процентов от проектной стоимости строительства;

- отсутствуют обязательства по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов (целевых займов), связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство;

- застройщиком не осуществлены выпуск или выдача ценных бумаг, за исключением акций;

- обязательства застройщика, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство, на дату направления проектной декларации, не превышают один процент от проектной стоимости строительства (данное правило не применяется в отношении обязательств застройщика по устранению недостатков объекта

долевого строительства);

- имущество, принадлежащее застройщику, не используется для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, а также для обеспечения исполнения собственных обязательств застройщика, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство.

- отсутствуют обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц;

- застройщик соблюдает нормативы финансовой устойчивости;

- в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации;

- в отношении застройщика отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

- в отношении застройщика отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

- в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», отсутствуют сведения о застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации такого строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у застройщика жилых помещений;

- в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют сведения о застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица);

- у застройщика отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка,

рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год;

- лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа застройщика, лицо, являющееся членом коллегиального исполнительного органа застройщика, или лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа управляющей компании, если она осуществляет функции единоличного исполнительного органа застройщика, либо временный единоличный исполнительный орган застройщика (далее - руководитель застройщика), физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более чем пять процентов) корпоративным юридическим лицом - застройщиком, главный бухгалтер застройщика соответствуют требованиям, установленным статьей 3.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ;

- наличие выданного до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства в соответствии с частью 2.1 статьи 19 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

3.4.2. Привлечение денежных средств гражданина, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения таких денежных средств гражданина не введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, лицом, не имеющим в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан в нарушение требований, установленных указанным законодательством, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, влечет наложение штрафа, предусмотренного частью 1 статьи 14.28 КоАП РФ.

3.5. Соблюдение требований, предусмотренных статьей 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ в части использования застройщиком денежных средств участников долевого строительства по их целевому назначению

3.5.1. По расчетному счету застройщика могут осуществляться операции по зачислению и списанию денежных средств в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Денежные средства с расчетного счета застройщика должны быть использованы только в следующих целях:

1) строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией;

2) платежи в целях приобретения земельных участков, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в собственность или в аренду, уплаты арендной платы за такие земельные участки, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования, платы за снятие установленного в соответствии с пунктом 3 статьи 2 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» запрета на строительство и реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на таких земельных участках;

3) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

4) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

5) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору об освоении территории в целях строительства стандартного жилья и связанные с его исполнением, если строительство стандартного жилья по этому договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

7) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории, если строительство (создание) осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории. При этом размер платежей, подлежащих осуществлению по проекту строительства одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство (далее - проект строительства), реализуемому на основании этого договора, устанавливается застройщиком самостоятельно исходя из расчетного суммарного объема денежных средств, подлежащих уплате по этому договору, пропорционально планируемой стоимости каждого проекта

строительства и указывается в проектной декларации в соответствии с пунктом 10.1 части 1 статьи 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ;

8) платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договору о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления, если строительство (создание) осуществляется в соответствии с этими договорами;

9) подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность;

10) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, с предоставлением кредита, и (или) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа) на строительство (создание);

11) платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

12) размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке, в котором открыт расчетный счет застройщика, при условии, что денежные средства и начисленные по такому депозиту проценты подлежат возврату на расчетный счет застройщика, с которого указанные денежные средства размещались;

13) оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика;

14) перевод денежных средств на счет в другом уполномоченном банке, открытом в соответствии с частью 2.3-1 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ;

15) уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов; уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

16) возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случаях, предусмотренных статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ;

17) оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования в случае, если уплата таких налогов и взносов предусмотрена федеральными законами; оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика; денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации; оплата расходов, связанных с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плата за коммунальные услуги, в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, для строительства которых привлекались средства участников долевого строительства, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано;

18) оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

Расходы, указанные в пунктах 13, 17 и 18, не могут составлять более чем десять процентов от проектной стоимости строительства.

3.5.2. Не допускается совершение следующих операций:

а) операции, связанные с обеспечением исполнения обязательств третьих лиц;

б) операции, связанные с обеспечением исполнения собственных обязательств застройщика перед третьими лицами, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

в) предоставление ссуд, займов;

г) покупка ценных бумаг;

д) операции, связанные с созданием коммерческих и некоммерческих организаций, участием в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций, за исключением операций, связанных с созданием (участием в уставных капиталах) хозяйственных обществ - застройщиков, по отношению к которым застройщик является (становится) основным обществом;

е) оплата выпускаемых (выдаваемых) застройщиком ценных бумаг, за исключением оплаты выпускаемых им акций;

3.5.3. Суммарный размер всех авансовых платежей не должен превышать тридцать процентов от проектной стоимости строительства. При этом застройщик самостоятельно определяет размер авансовых платежей по каждому

договору с учетом определенного настоящей частью ограничения.

3.5.4. Застройщик не вправе:

а) привлекать средства в форме кредитов, займов, ссуд, за исключением целевых кредитов на строительство и предоставляемых учредителями (участниками) застройщика целевых займов;

б) использовать принадлежащее ему имущество для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, а также для обеспечения исполнения собственных обязательств застройщика перед третьими лицами, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство;

в) принимать на себя обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц;

г) выпускать или выдавать ценные бумаги, за исключением акций;

д) предоставлять займы и ссуды, за исключением целевых займов, предоставляемых застройщиком другому застройщику, по отношению к которому он является основным обществом;

е) приобретать ценные бумаги;

ж) создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций, за исключением создания (участия в уставных капиталах) хозяйственных обществ - застройщиков, по отношению к которым застройщик является (становится) основным обществом;

з) совершать иные сделки, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство или с обеспечением деятельности застройщика.

При нарушении требований, предусмотренных статьей 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, выдается предписание на приведение деятельности в соответствие с требованиями законодательства в сфере долевого строительства.

3.6. Неисполнение в отношении участников долевого строительства требования в части направления информации о переносе срока передачи объекта и предложением о заключении дополнительного соглашения к договорам (ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ)

3.6.1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости

или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

При нарушении требований, предусмотренных статьей 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, выдается предписание на приведение деятельности в соответствие с требованиями законодательства в сфере долевого строительства.

3.7. Невыполнение в установленный срок законного предписания об устранении выявленного нарушения в сфере долевого строительства

Статьей 19.5 КоАП РФ за невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора (должностного лица), органа (должностного лица), осуществляющего муниципальный контроль, предусмотрена административная ответственность в виде административного штрафа.

3.8. Нарушения в части предоставления в установленный срок документов, согласно направленного застройщику требования

На основании пункта 4 части 6 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ контролирующий орган вправе получать от лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства, в определенной статьей 11 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» срок сведения и (или) документы, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и перечень которых устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Постановлением администрации Костромской области от 20 сентября 2010 № 328-а «Об утверждении Перечня сведений и (или) документов, необходимых для осуществления контроля и надзора в области долевого строительства

многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области» установлен перечень документов, необходимых для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области:

1. Проектная декларация застройщика (с внесенными в нее изменениями);
2. Разрешение на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство которых осуществляется с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц;

3. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (о земельном участке, на котором заявителем осуществляется или планируется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в отношении строительства которого заявитель планирует привлечение денежных средств граждан и юридических лиц по договорам долевого участия в строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - земельный участок, Федеральный закон), о правах отдельного лица (заявителя) на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества, о содержании правоустанавливающих документов на земельный участок;

4. Выписки из Единого государственного реестра юридических лиц;

- 5-6. Утратили силу. - Постановление администрации Костромской области от 31.03.2017 № 119-а;

7. Аудиторское заключение за последний год осуществления юридическим лицом предпринимательской деятельности;

8. Утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности или при осуществлении застройщиком такой деятельности менее чем три года за фактический период предпринимательской деятельности либо при применении застройщиком упрощенной системы налогообложения книги учета доходов и расходов застройщика за указанный в настоящем пункте период;

9. Технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

10. Заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законодательством;

11. Договоры участия в долевом строительстве (дополнительные соглашения об их изменении, расторжении, об уступке прав требования по этим договорам);

12. Сведения, подтверждающие направление участникам долевого строительства информации и предложений об изменении договора, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок в соответствии с частью 3 статьи 6 Федерального закона;

13. Документы, подтверждающие привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании договора участия в долевом строительстве (платежные документы);

14. Сведения, подтверждающие возврат участникам долевого строительства денежных средств, уплаченных ими в счет цены договора, а также уплаты процентов за пользование этой суммой, сообщение участникам долевого строительства о зачислении денежных средств и процентов за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика в случаях, указанных в частях 1, 2 статьи 9 Федерального закона;

15. Проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения;

16. Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов (по каждому из домов);

17. Документы, подтверждающие исполнение обязательств по договору (передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства) в соответствии со статьей 12 Федерального закона;

18. Сведения, подтверждающие согласие поручителя на возможные изменения обязательств по договору участия в долевом строительстве, в том числе на изменения, влекущие за собой увеличение ответственности или иные неблагоприятные последствия для поручителя;

20. Договор о развитии застроенной территории, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах застроенной территории;

21. Односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства при уклонении участников долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в соответствии с частью 6 статьи 8 Федерального закона;

22. Сведения, подтверждающие сообщение участникам долевого строительства о зачислении денежных средств в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика в случае, указанном в части 5 статьи 9 Федерального закона;

23. Сведения, подтверждающие предупреждение о необходимости погашения участниками долевого строительства задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования в случае, указанном в части 3 статьи 9 Федерального закона;

24. Сведения, подтверждающие согласие участников долевого строительства передать имущество, предусмотренное частями 1-3 статьи 13 Федерального закона, в залог, на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном в части 7 статьи 13 Федерального закона;

25. Сведения, подтверждающие сообщение участникам долевого строительства о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором участия в

долевом строительстве и о готовности объекта долевого строительства к передаче и предупреждении о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства в соответствии с частью 4 статьи 8 Федерального закона;

26. Уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора в случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора в соответствии с частью 4 статьи 9 Федерального закона;

27. Примерные графики реализации проектов строительства;

28. Договоры строительного подряда, поставки строительных материалов, иные договоры, на оплату цены которых застройщиком направлялись денежные средства в проверяемом периоде;

29. Документ, подтверждающий наличие на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти Костромской области, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, денежных средств в размере не менее десяти процентов от проектной стоимости строительства на банковском счете застройщика, открытом в уполномоченном банке в соответствии с частью 2.3 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», либо наличие на указанную дату кредитного договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, предусматривающего предоставление уполномоченным банком застройщику целевого кредита на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в размере не менее сорока процентов от проектной стоимости строительства;

30. Первичные бухгалтерские документы, платежные поручения, выписки кредитной организации по расчетному счету застройщика, подтверждающие расходование застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства;

31. Регистры бухгалтерского учета, связанные с учетом финансово-хозяйственных операций при осуществлении деятельности в области долевого строительства:

регистр бухгалтерского учета "Главная книга";

журналы-ордера по кредиту счетов бухгалтерского учета застройщика 50 "Касса", 51 "Расчетные счета" с указанием корреспонденции дебетов счетов и субсчетов бухгалтерского учета;

журналы-ордера по кредиту субсчетов счетов бухгалтерского учета застройщика 08 "Вложения во внеоборотные активы", 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками", 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", 86 "Целевое финансирование", 98 "Доходы будущих периодов" с указанием корреспонденции дебетов счетов и субсчетов бухгалтерского учета;

аналитические ведомости по дебету счетов бухгалтерского учета

застройщика 50 "Касса", 51 "Расчетные счета" с указанием корреспонденции кредита счетов и субсчетов бухгалтерского учета;

аналитические ведомости по дебету субсчетов счетов бухгалтерского учета застройщика 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками", 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", 86 "Целевое финансирование", 98 "Доходы будущих периодов" с указанием корреспонденции кредита счетов и субсчетов бухгалтерского учета;

32. Расшифровка дебиторской задолженности, расшифровка кредиторской задолженности, расшифровка краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений;

33. Документы, подтверждающие обеспечение исполнения обязательства застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства (поручительство банка, или договоры страхования гражданской ответственности застройщика, заключенные со страховой организацией, или выписка из списка членов общества взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков, имеющего соответствующую лицензию на осуществление взаимного страхования и созданного исключительно для осуществления указанного вида страхования, подтверждающая участие застройщика в указанном обществе);

34. Сведения о стоимости незавершенных строительством объектов долевого строительства в разрезе каждого объекта на последнюю отчетную дату;

35. Сведения о сумме денежных средств участников долевого строительства, привлеченных в отчетном периоде, в разрезе каждого объекта;

36. Сведения об имеющейся задолженности участников долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве по каждому объекту на последнюю отчетную дату;

37. Сведения о наличии (отсутствии) у застройщика недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации за прошедший календарный год;

38. Сведения об отсутствии у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа заявителя, и главного бухгалтера заявителя или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета заявителя, судимости за преступления в сфере экономики, а также о неприменении в отношении указанных лиц наказаний в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и административного наказания в виде дисквалификации;

39. Информация о физическом лице, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более чем пять процентов) корпоративным юридическим лицом – застройщиком;

40. Информация о лицах, осуществляющих работы, поставки товаров и (или) предоставляющих услуги по проведению инженерных изысканий,

застройщика 50 "Касса", 51 "Расчетные счета" с указанием корреспонденции кредита счетов и субсчетов бухгалтерского учета;

аналитические ведомости по дебету субсчетов счетов бухгалтерского учета застройщика 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками", 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", 86 "Целевое финансирование", 98 "Доходы будущих периодов" с указанием корреспонденции кредита счетов и субсчетов бухгалтерского учета;

32. Расшифровка дебиторской задолженности, расшифровка кредиторской задолженности, расшифровка краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений;

33. Документы, подтверждающие обеспечение исполнения обязательства застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства (поручительство банка, или договоры страхования гражданской ответственности застройщика, заключенные со страховой организацией, или выписка из списка членов общества взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков, имеющего соответствующую лицензию на осуществление взаимного страхования и созданного исключительно для осуществления указанного вида страхования, подтверждающая участие застройщика в указанном обществе);

34. Сведения о стоимости незавершенных строительством объектов долевого строительства в разрезе каждого объекта на последнюю отчетную дату;

35. Сведения о сумме денежных средств участников долевого строительства, привлеченных в отчетном периоде, в разрезе каждого объекта;

36. Сведения об имеющейся задолженности участников долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве по каждому объекту на последнюю отчетную дату;

37. Сведения о наличии (отсутствии) у застройщика недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации за прошедший календарный год;

38. Сведения об отсутствии у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа заявителя, и главного бухгалтера заявителя или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета заявителя, судимости за преступления в сфере экономики, а также о неприменении в отношении указанных лиц наказаний в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и административного наказания в виде дисквалификации;

39. Информация о физическом лице, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более чем пять процентов) корпоративным юридическим лицом – застройщиком;

40. Информация о лицах, осуществляющих работы, поставки товаров и (или) предоставляющих услуги по проведению инженерных изысканий,

архитектурно-строительного проектирования и строительства, с указанием полного наименования юридического лица или фамилии, имени, отчества (если имеется) индивидуального предпринимателя, адреса (места нахождения), а также о видах таких товаров, работ, услуг и информация о наличии у этих лиц соответствующих допусков (лицензий) к осуществлению указанных видов работ, поставок товаров и предоставлению услуг, если законодательством Российской Федерации предусмотрено требование о наличии указанных допусков (лицензий), в порядке и в сроки, которые установлены уполномоченным органом;

41. Документы, подтверждающие целевое использование денежных средств участников долевого строительства: акты о приемке выполненных работ; справки о стоимости выполненных работ и затрат; платежные документы к ним;

42. Решения или определения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - застройщика или о введении в отношении юридического лица - застройщика одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

43. Решения арбитражного суда о приостановлении деятельности застройщика в качестве меры административного наказания;

44. Решение о ликвидации юридического лица - застройщика, принятое учредителями (участниками) или органом юридического лица, уполномоченным на то учредительным документом;

45. Документ, подтверждающий полномочия руководителя застройщика на осуществление действий от имени застройщика, а именно решение (копия решения) учредителей (единственного учредителя) о назначении (избрании) этого лица на должность руководителя, в соответствии с которым руководитель застройщика обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности;

46. Копия документа, удостоверяющего личность руководителя застройщика;

47. Документы, подтверждающие полномочия главного бухгалтера или иного лица, на которое возложена обязанность по ведению бухгалтерского учета: приказ (распоряжение), договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета юридического лица – застройщика;

48. Копия документа, удостоверяющего личность главного бухгалтера, или иного лица, на которое возложена обязанность по ведению бухгалтерского учета, или лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета юридического лица – застройщика;

49. Копия документа, удостоверяющего личность уполномоченного представителя юридического лица – застройщика;

50. Доверенность представителя юридического лица – застройщика;

51. Сведения о наличии (отсутствии) записи в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным

законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», о юридическом лице - застройщике в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

52. Сведения о наличии (отсутствии) записи о юридическом лице - застройщике в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации;

53. Сведения о членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, а также о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциациях), если он является членом таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства.

54. Инвестиционные договоры, связанные со строительством многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (при наличии);

55. Договоры банковского поручительства, связанные со строительством многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (при наличии);

56. Уведомление о прекращении полномочий руководителя застройщика, об избрании (назначении) нового руководителя застройщика, а также об образовании временного единоличного исполнительного органа застройщика и информация о соответствии указанных лиц требованиям статьи 3.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

57. Документ, подтверждающий исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств, до государственной регистрации

договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

58. Сведения о счетах эскроу, открытых в уполномоченном банке (в случае привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу);

59. Информация о реквизитах банковского счета, о номерах контактных телефонов, факса, адреса электронной почты застройщика.

Непредставление застройщиком в установленный срок в орган, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления указанного регионального государственного контроля (надзора) и перечень которых устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а равно представление таких сведений и (или) документов не в полном объеме или недостоверных сведений, влечет наложение штрафа, предусмотренного частью 4 статьи 14.28 КоАП РФ.

3.9. Нарушения в части исполнения обязательных требований по приведению норматива целевого использования средств в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2018 № 1683

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 - не менее 1;

- 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 - не более 1;

Оценка финансовой устойчивости деятельности застройщика, получившего разрешение на строительство после 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 - не менее 1;

- 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 - 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.

При нарушении вышеуказанных требований выдается предписание на приведение целевого показателя деятельности Застройщика в соответствие с требованиями законодательства в сфере долевого строительства.