



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

ПРИКАЗ

от «14» декабрь 2020 года

№ 213

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.

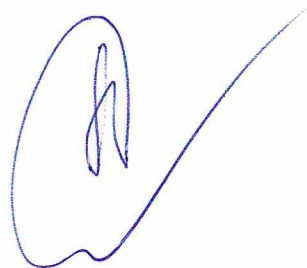
2. Отделу контроля (надзора) за долевым строительством управления контроля (надзора) за строительством департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области обеспечить размещение настоящего приказа на официальном сайте Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области в подразделе «Контроль и надзор в сфере долевого строительства» 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. Приказ Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области от 24 декабря 2019 года № 776 «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» признать утратившим силу.

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

Исполняющий обязанности
директора департамента



А.В. Кудряшов

УТВЕРЖДЕНО

приказом Департамента
строительства, ЖКХ и ТЭК
Костромской области
от «14» декабря 2020 г. № 213

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

1.1. Нормативные правовые акты, регламентирующие 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;
- 3) Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Федеральный закон №214-ФЗ);
- 4) Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан»;
- 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»;
- 7) постановление Правительства Российской Федерации от 26.12.2018 № 1683 «О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика»;
- 8) постановление Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства»;
- 9) постановление Правительства Российской Федерации от 2.09.2020 № 1336 «Об утверждении требований к организации и проведению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»;
- 10) Приказ Министерства строительства и жилищно - коммунального хозяйства Российской Федерации от 20.12.2016 № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации»;
- 11) 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»;
- 12) Приказ Министерства строительства и жилищно - коммунального хозяйства Российской Федерации от 12.10.2018 № 656/пр «Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в контролирующей 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»;

13) Приказ Министерства финансов Российской Федерации от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;

14) 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»;

15) постановление губернатора Костромской области от 10 октября 2018 года № 214 «О департаменте строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области»;

16) 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»;

17) 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»;

18) приказ Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области от 26 июня 2019 года № 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 регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области

В рамках регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области Департаментом строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области (далее - Департамент) в период с 01.01.2020 по 10.12.2020 проведено 1 мероприятие по контролю без взаимодействия с юридическими лицами по раскрытию ими в соответствии с ч. 2 ст. 3.1, ст.19 Федерального закона № 214-ФЗ обязательной информации в единой информационной системе жилищного строительства, также 1 мероприятие по контролю без взаимодействия с юридическими лицами в части полноты и достоверности информации, представленной в 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, будет завершено в срок до 31.12.2020.

С января по март 2020 года проведено 24 внеплановых документальных проверок. По итогам проверок вынесено 24 постановления об административных правонарушениях с назначением наказания в виде предупреждения, 8 постановлений об административных правонарушениях с назначением наказания в виде штрафа на общую сумму 522,0 тыс. руб.

Также, 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 2020 года до конца ноября 2020 года в отношении застройщиков, их руководителей вынесено 38 постановлений об административных правонарушениях по ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ, с назначением наказания в виде штрафа на общую сумму 1309 тыс. рублей, 27 постановлений об административных правонарушениях с назначением наказания в виде предупреждения.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 438 от 03.04.2020, проведение внеплановых документальных проверок в рамках регионального государственного контроля (надзора) за долевым строительством приостановлено до 01.01.2021, тем самым Департаментом с апреля по декабрь 2020 года внеплановые документальные

проверки в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в отношении подконтрольных субъектов не проводились.

Типичными нарушениями, выявленными в ходе проведения контрольно - надзорных мероприятий при осуществлении регионального 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) - 78;

2) неразмещение застройщиком информации в единой информационном системе жилищного строительства (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, ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ) - 17;

3) непредставление застройщиками сведений (документов), необходимых для осуществления государственного регионального контроля (надзора) за долевым строительством (ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ) - 1;

4) привлечение денежных средств граждан-участников долевого строительства в обход обязательного требования об открытии счета в уполномоченном банке (ч. 1 ст. 14.28 КоАП РФ) - 1.

Таким образом, наибольшую долю из числа правонарушений составили нарушения порядка и сроков представления отчетности в контролирующий орган (80,4%), а также размещения информации в ЕИСЖС (47,7%).

Основными причинами нарушений обязательных требований законодательства РФ в области долевого строительства 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;

допускаемые опечатки, опiski в отчетности застройщиков;

неполнота и недостоверность представляемой информации в отчетности застройщиков;

нарушение порядка и сроков представления отчетности застройщиков;

сокрытие застройщиком информации о проекте строительства, а также нарушение сроков размещения и актуализации информации в ЕИСЖС;

проблемы технического характера (в части размещения информации в ЕИСЖС);

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, увеличены критерии, которым должен соответствовать застройщик), 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 предоставляется в контролирующий орган - Департамент в виде электронного документа посредством личного кабинета застройщика в единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС). Отчетность и приложения к ней подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа. При наличии в отчете информации о неисполненных (просроченных) обязательствах по договорам участия в долевом строительстве представляется справка с указанием причин ненадлежащего исполнения обязательств. Датой предоставления отчетности является дата размещения отчетности в личном кабинете застройщика в ЕИСЖС.

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. Форма проектной декларации установлена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 декабря 2016 г. № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации».

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 № 214-ФЗ.

3.2.4. Проектная декларация с внесенными в нее изменениями подлежит направлению через личный кабинет застройщика в единой информационной системе жилищного строительства в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ, с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи путем заполнения электронной формы проектной декларации с внесенными изменениями.

3.2.5. Информация о застройщике, включенная в проектную декларацию, должна содержать 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 прямо или 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);

4) 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, идентификационный номер налогоплательщика (при наличии такого номера), для юридического лица - основной государственный регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика);

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

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

5) о физических и (или) юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации 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), страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, идентификационный номер налогоплательщика (при наличии такого номера), гражданство, для юридического лица - организационно-правовая форма, основной государственный регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика);

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

б) 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;

7) 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;

8) о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и

дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату;

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

3.2.6. Информация о проекте строительства одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство должна соответствовать документации по планировке территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации допускается строительство указанных объектов недвижимости при отсутствии документации по планировке территории), проектной документации и содержать информацию:

1) о видах строящихся в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, о виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством о градостроительной деятельности, о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом, а также коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект (группу объектов) капитального строительства (в случае строительства многоквартирных домов - наименование жилого комплекса), если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение (наименование жилого комплекса) в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, о генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенным с застройщиком;

2) о разрешении на строительство (дата, номер, срок действия, наименование органа, выдавшего разрешение на строительство);

3) о правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка;

4) о планируемых элементах благоустройства территории и предельных параметрах разрешенного строительства;

5) о местоположении и характеристиках строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений;

б) о планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи;

7) о количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений, а также об их характеристиках, о наличии и площади частей жилого помещения и нежилого помещения;

8) о составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме (перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме);

9) о примерном графике реализации проекта строительства, включающем информацию об этапах и о сроках его реализации, в том числе предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

10) о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства в соответствии со статьей 6 настоящего Федерального закона;

11) о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

12) о размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ;

13) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу в случае привлечения денежных средств участников долевого строительства в порядке, предусмотренном статьей 15.4 настоящего Федерального закона;

14) о целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа);

15) о количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу;

16) об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания)

многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства;

17) о размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика;

18) информацию, указанную в части 6 статьи 18.1 Федерального закона № 214-ФЗ, в случае, предусмотренном частью 1 статьи 18.1 Федерального закона № 214-ФЗ.

3.2.7 Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обязан раскрывать следующую информацию:

1) разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в пункте 4 части 1 статьи 20 Федерального закона № 214-ФЗ;

2) документы, указанные в пунктах 1 и 4 части 2 статьи 21 Федерального закона № 214-ФЗ;

3) проектная декларация, в том числе с внесенными в нее изменениями;

4) заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанного в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ;

5) проект договора участия в долевом строительстве или проекты таких договоров, используемые застройщиком для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, отвечающие требованиям настоящего Федерального закона;

6) документы, указанные в части 5 статьи 3 настоящего Федерального закона;

7) фотографии строящихся (создаваемых) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, отражающие текущее состояние их строительства (создания);

8) градостроительный план земельного участка;

9) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

10) документ, содержащий информацию о расчете размера собстве

11) сведения о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

12) извещение о начале строительства, реконструкции объекта

капитального строительства, направленное в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

13) сведения об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика с указанием номера такого счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер);

14) иная информация, предусмотренная настоящим Федеральным законом.

3.2.8. Информация, указанная в пунктах 2, 6, 8 - 10, 13 части 2 статьи 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ, раскрывается застройщиком в отношении каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

3.2.9. Информация, указанная в пунктах 1, 2, 6, 9 - 11 части 2 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ, подлежит размещению в единой информационной системе жилищного строительства до направления на государственную регистрацию первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

3.2.10. Информация, указанная в пунктах 12, 13, 14 части 2 статьи 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ, подлежит размещению в единой информационной системе жилищного строительства не позднее трех рабочих дней со дня наступления соответствующего события.

3.2.11. Фотографии, указанные в пункте 8 части 2 статьи 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ, подлежат размещению в единой информационной системе жилищного строительства ежемесячно. Сведения, указанные в пункте 11 части 2 статьи 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ, подлежат размещению застройщиком в указанной системе на ежеквартальной основе одновременно с размещением промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности.

3.2.12. Изменения, внесенные в сведения и документы, подлежащие раскрытию в соответствии с настоящим Федеральным законом № 214-ФЗ, подлежат размещению в единой информационной системе жилищного строительства в течение трех рабочих дней со дня внесения таких изменений.

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

3.3. Соблюдение обязательных требований в части размещения информации в ЕИСЖС

Перечень необходимой для размещения информации установлен Правилами размещения информации субъектами информации, обязательное размещение которой предусмотрено законодательством Российской Федерации, в единой информационной системе жилищного

строительства, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 26 марта 2019 года № 319 «О Единой информационной системе жилищного строительства»

3.3.1. Застройщик размещает в ЕИСЖС следующую информацию:

а) 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 (далее - объект недвижимости), который по состоянию на 1 октября 2018 г. 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 г. еще не начато.

В случае внесения изменений в любое из указанных разрешений на строительство в системе жилищного строительства должно быть размещено выданное застройщику взамен предыдущего разрешение на строительство без удаления из системы жилищного строительства утратившего силу разрешения на строительство;

б) 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 системе жилищного строительства должно быть размещено выданное застройщику взамен предыдущего разрешение на строительство без удаления из системы жилищного строительства 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;

в) сведения о прекращении действия любого из размещенных в системе жилищного строительства 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;

г) проектные декларации в отношении объектов недвижимости, указанных в подпунктах «а» и «б», во всех их версиях (редакциях).

В случае внесения застройщиком изменений в проектную декларацию информация о таких изменениях также подлежит размещению в системе жилищного строительства;

д) 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;

е) каждое полученное застройщиком разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, указанного в каждой размещенной в системе жилищного строительства проектной декларации;

ж) 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 заключения - также такой отказ;

з) заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в отношении каждого объекта недвижимости, информация о проекте строительства которого раскрыта в составе каждой размещенной в системе жилищного строительства проектной декларации (в случае если обязательность проведения экспертизы соответствующего объекта недвижимости предусмотрена федеральным законом);

и) промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность за I квартал, первое полугодие и 9 месяцев каждого года, в течение которого был начат и продолжает осуществляться проект строительства, информация о котором раскрыта в составе каждой размещенной в системе жилищного строительства проектной декларации.

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность размещается не позднее 30 календарных дней после окончания соответствующего промежуточного отчетного периода;

к) 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 системе жилищного строительства проектной декларации.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность и аудиторское заключение в отношении такой отчетности размещаются не позднее 120 календарных дней после окончания соответствующего отчетного года;

л) фотографии каждого строящегося (создаваемого) застройщиком объекта недвижимости, информация о проекте строительства которого раскрыта в составе каждой размещенной в системе жилищного строительства проектной декларации.

Сопутствующая размещенным в системе жилищного строительства фотографиям информация должна содержать сведения о дате проведения фотосъемки;

м) 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 системе жилищного строительства проектной декларации.

В случаях если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности в указанные документы вносятся изменения, в системе жилищного строительства подлежат размещению решения уполномоченных органов власти, содержащие информацию о таких изменениях;

н) 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.

Первая справка застройщика о размере собственных средств и соблюдении нормативов финансовой устойчивости размещается застройщиком в системе жилищного строительства одновременно с размещением первой проектной декларации, заключение о соответствии которой установленным Федеральным законом требованиям получено застройщиком после 1 октября 2018 г. В последующем размещение указанных справок осуществляется застройщиком ежеквартально, не позднее истечения 30 рабочих дней после окончания каждого квартала, в течение которого застройщиком осуществляется проект строительства объекта (объектов) недвижимости, информация о котором содержится в размещенной в системе жилищного строительства проектной декларации;

о) сведения о введении в отношении застройщика одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве, в соответствии с Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)";

п) 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 системе жилищного строительства без приложения к нему предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации документов;

р) 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 системе жилищного строительства проектной декларации;

с) документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок (участки), на котором осуществляется строительство каждого объекта (объектов) недвижимости, указанного в размещенных в системе жилищного строительства проектных декларациях (выписка из Единого

государственного реестра недвижимости, зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости договор аренды (субаренды) земельного участка);

т) отчетность застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, а также сводные накопительные ведомости проекта строительства;

у) информацию о физических лицах, которые в конечном счете 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), индивидуального номера налогоплательщика или аналогичного идентификационного признака для иностранных граждан, страхового номера индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии) или аналогичного идентификационного признака для иностранных граждан;

ф) 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;

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

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

10. Указанная в подпункте «т» информация размещается застройщиком в системе жилищного строительства ежеквартально, не позднее истечения 30 календарных дней после окончания каждого квартала.

Указанная в подпунктах «у» и «ф» информация размещается застройщиком в системе жилищного строительства одновременно с размещением проектной декларации, раскрытие информации о которой было осуществлено застройщиком впервые. Изменения указанной информации раскрываются застройщиком не позднее 3 рабочих дней после возникновения таких изменений.

11. Застройщики, получившие заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий до 1 июля 2018 г., размещают в системе жилищного строительства проектную документацию и результаты инженерных изысканий (в форме отчетной документации о выполнении инженерных изысканий) в составе текстовой и графической частей, а также приложений к ним (в текстовой, графической и иных формах) (далее - документация) с использованием своих личных кабинетов

12 Документация размещается в системе жилищного строительства в виде электронных файлов формата .pdf, при этом графическая часть документации размещается также в виде электронных файлов исходных форматов, использованных при подготовке документации. Если документация в полном объеме или в какой-либо ее части была подготовлена или приобретена застройщиком в виде документов на бумажных носителях, такие документы размещаются в системе жилищного строительства в виде электронных образов сканированных документов.

Входящие в состав документации электронные образы сканированных документов, размещаемые застройщиком в системе жилищного строительства в соответствии с настоящими Правилами, а также используемое застройщиками при их изготовлении программное обеспечение должны соответствовать требованиям, устанавливаемым в документах, подготавливаемых и публикуемых оператором на сайте системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

13 Документация размещается застройщиком в системе жилищного строительства в полном объеме в том виде, в котором она являлась предметом экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, по итогам проведения которой застройщику было выдано положительное заключение.

Документация подлежит размещению с учетом последовательности расположения ее разделов, а также последовательности расположения отдельных частей (элементов) каждого из ее разделов в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

14. Жилищно-строительные кооперативы размещают в системе жилищного строительства документы и информацию, предусмотренную Жилищным кодексом Российской Федерации.

Несоблюдение предусмотренных требований влечет наложение штрафа, предусмотренного частями 1, 2 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:

1) наличие проектной документации и положительного заключения

экспертизы проектной документации;

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

3) наличие на дату направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ, 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 3 Федерального закона № 214-ФЗ, 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;

4) 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;

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

6) 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 в соответствии с частью 2 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ, не превышают один процент от проектной стоимости строительства. Данное правило не применяется в отношении обязательств застройщика по устранению недостатков объекта долевого строительства в соответствии со статьей 7 Федерального закона № 214-ФЗ;

7) 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;

8) отсутствуют обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц;

9) застройщик соблюдает нормативы финансовой устойчивости;

10) в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации юридического лица - застройщика;

11) в отношении юридического лица - застройщика отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», за исключением случаев, предусмотренных указанным Федеральным законом;

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

13) 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 юридическом лице - 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 таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

14) 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 юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица);

15) у юридического лица - 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, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику - юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Застройщик считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению не принято либо не истек установленный законодательством Российской Федерации срок обжалования указанных недоимки, задолженности. Данное правило не применяется в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

16) 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 настоящего Федерального закона;

17) наличие выданного до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства в соответствии с частью 2.1 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом № 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 настоящим Федеральным законом. Денежные средства с расчетного счета застройщика могут использоваться 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) указанных в пункте 1 ст.18 Федерального закона № 214-ФЗ 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) указанных в пункте 1 ст.18 Федерального закона № 214-ФЗ 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) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства и (или) реконструкции в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в пункте 1 ст.18 Федерального закона № 214-ФЗ многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения;

5) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в пункте в пункте 1 ст.18 Федерального закона № 214-ФЗ многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной

документацией;

б) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в пункте 1 ст.18 Федерального закона № 214-ФЗ многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

7) 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;

8) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории, если строительство (создание) указанных в пункте 1 ст.18 Федерального закона № 214-ФЗ многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона № 214-ФЗ. При этом размер платежей, подлежащих осуществлению по проекту 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 № 214-ФЗ;

9) 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) указанных в пункте 1 ст.18 Федерального закона № 214-ФЗ многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этими договорами, с учетом требований статьи 18.1 Федерального закона № 214-ФЗ. При этом размер платежей, подлежащих осуществлению по проекту строительства, реализуемому на основании этих договоров, устанавливается застройщиком самостоятельно исходя из расчетного суммарного объема денежных средств, подлежащих уплате по этим договорам, пропорционально планируемой стоимости каждого проекта строительства и указывается в проектной декларации в соответствии с пунктом 10.1 части 1 статьи 21 Федерального закона № 214-ФЗ;

10) 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, если строительство (создание) указанных в пункте 1 ст.18 Федерального закона № 214-ФЗ многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в иных случаях, не указанных в пунктах 6 - 8 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ, с учетом требований статьи 18.1 Федерального закона № 214-ФЗ, а также подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства и (или) реконструкции указанных объектов;

11) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе связанные 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) указанных в пункте 1 ст.18 Федерального закона № 214-ФЗ многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости в случаях, указанных в пунктах 7 - 9 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ, с учетом требований статьи 18.1 Федерального закона № 214-ФЗ;

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

13) 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;

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

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

16) 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;

17) уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

18) возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случае расторжения договора участия в долевом строительстве;

19) 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;

20) оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;

21) денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

22) 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;

23) оплата расходов, связанных с осуществлением государственного кадастрового учета многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства;

24) 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, предусмотренные пунктами 13, 17 - 20 части 1 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ, не могут составлять более чем десять процентов от проектной стоимости строительства, а для застройщиков, которые или основные общества которых раскрывают консолидированную финансовую отчетность, подготовленную в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности, указанные расходы не могут составлять более чем двадцать процентов от проектной стоимости строительства.

3.5.2. Не допускается совершение следующих операций:

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

2) 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;

3) предоставление ссуд, займов, за исключением целевых займов, предоставляемых застройщиком другому застройщику, по отношению к которому он является основным обществом;

4) покупка ценных бумаг;

5) 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;

6) оплата выпускаемых (выдаваемых) застройщиком ценных бумаг, за исключением оплаты выпускаемых им акций.

3.5.3. Совокупный 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:

1) привлекать средства в форме кредитов, займов, ссуд, за исключением целевых кредитов на строительство в соответствии с требованиями части 6 настоящей статьи и предоставляемых учредителями (участниками) застройщика целевых займов;

2) 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;

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

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

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

6) приобретать ценные бумаги;

7) 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;

8) 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 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ.

3.6.2 В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

3.6.3. 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 направленному 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 определенный 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. Аудиторское заключение за последний год осуществления юридическим лицом предпринимательской деятельности;

6. 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;

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

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

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

10. 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;

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

12. 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 № 214-ФЗ;

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

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

15. Документы, подтверждающие исполнение обязательств по договору (передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства) в соответствии со статьей 12 Федерального закона № 214-ФЗ;

16. 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;

17. 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;

18. 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 № 214-ФЗ;

19. 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 № 214-ФЗ;

20. 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;

21. Сведения, подтверждающие согласие участников долевого строительства передать имущество, предусмотренное частями 1-3 статьи 13 Федерального закона № 214-ФЗ, в залог, на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном в части 7 статьи 13 Федерального закона № 214-ФЗ;

22. 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 № 214-ФЗ;

23. 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 № 214-ФЗ;

24. Примерные графики реализации проектов строительства;

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

26. 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 №214-ФЗ, 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;

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

28. 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;

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

30. 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);

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

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

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

34. 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;

35. 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 такого строительства, реконструкции и административного наказания в виде дисквалификации;

36. 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;

37. 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;

38. 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;

39. 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)»;

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

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

42. 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;

43. Копия документа, удостоверяющего личность руководителя застройщика;

44. 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;

45. 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;

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

47. Доверенность представителя юридического лица – застройщика;

48. 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 такого строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

49. 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;

50. 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.

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

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

53. 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 № 214-ФЗ;

54. 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 № 214-ФЗ;

55. 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);

56. 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.

Изменения в Федеральный закон 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»

На официальном интернет-портале правовой информации опубликован Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ «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 отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с Федеральным законом в законодательство об участии в долевом строительстве и иные законодательные акты Российской Федерации вносятся следующие изменения:

1) залог земельного участка или права аренды (субаренды) теперь будет прекращаться со дня постановки на государственный кадастровый учет построенного объекта. Ранее, напомним, закон требовал передачи всех объектов долевого участия участникам строительства.

2) денежные средства участников долевого строительства, внесённые на счет эскроу, будут перечисляться уполномоченным банком застройщику сразу после получения разрешения на ввод объекта, без предоставления сведений о регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства.

3) вводится процедура возврата средств материнского капитала при расторжении ДДУ или кредитного договора.

4) после передачи и постановки на государственный кадастровый учет объекта застройщик сможет подавать в Росреестр заявление о государственной регистрации прав собственности за участником строительства без доверенности.

5) в перечень целевого использования денежных средств дольщиков добавлена возможность расходования средств для подготовки проектной документации и инженерных изысканий для строительства и реконструкции в границах земельного участка инженерных сетей для технического присоединения строящегося объекта и строительства объектов социальной инфраструктуры

б) по расчетному счету возможно предоставление целевых займов другому застройщику, по отношению к которому застройщик является основным Обществом.

7) нарушение срока ввода в эксплуатацию объекта застройщиком на срок три и более месяца больше не является основанием для отказа в выдаче ЗОСТА о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ.

8) в проектную декларацию застройщиком теперь должны вноситься раз в месяц не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

9) внесение изменений в проектную декларацию не требуется после размещения в ЕИСЖС сведений о вводе объекта в эксплуатацию;

10) раскрытию информации застройщиком не подлежит место жительства физических лиц, входящих в одну группу с застройщиком. Достаточно будет указания гражданства, СНИЛС и ИНН.

11) в составе информации о проекте строительства застройщик обязан дополнительно указывать:

а) информацию о генеральном подрядчике;

б) предельные параметры разрешенного строительства;

в) срок передачи объекта долевого строительства участнику строительства;

г) информацию о планируемом сроке погашения целевого кредита (займа).

12) уполномоченный федеральный орган исполнительной власти (Минстрой РФ) наделяется правом установления обязательных квалификационных требований к участникам госзакупок, проводимых Фондом защиты прав дольщиков.

13) вводится ряд требований к Единому реестру проблемных объектов, в частности, должна быть обеспечена возможность категорирования проблемных объектов по показателям:

а) наличия или отсутствия заключенных ДДУ;

б) наличия определения арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства ЖК или застройщику в соответствии с Законом о банкротстве;

в) отнесение проблемного объекта к объекту капитального строительства жилого назначения.

14) основанием для исключения объекта из Единого реестра проблемных объектов является:

а) ввод объекта в эксплуатацию;

б) вынесения определения арбитражного суда о передаче Фонду защиты прав дольщиков прав на земельный участок с находящимся на нем объектом застройщика.

15) органы прокуратуры получают доступ к ЕИСЖС в части, необходимой для осуществления прокурорского надзора.
