

«УТВЕРЖДАЮ»

Начальник Департамента архитектуры и  
строительства Томской области

  
Д.Ю.Ассонов  
« 8 » декабря 2020 г.

**Руководство по соблюдению обязательных требований в рамках осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов в случаях, предусмотренных статьями 123<sup>2</sup> Жилищного кодекса Российской Федерации**

Руководство по соблюдению обязательных требований подготовлено в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 8<sup>2</sup> 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».

Департамент архитектуры и строительства Томской области (далее - Департамент) руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию, по контролю (надзору) в сфере жилищно-коммунального хозяйства, строительства, градостроительной деятельности, энергосбережения, законами Томской области, постановлениями, распоряжениями Администрации Томской области, распоряжениями Губернатора Томской области, а также осуществляет свою деятельность в рамках полномочий, определенных Положением о Департаменте, утвержденном постановлением Губернатора Томской области от 12.03.2013 № 26.

В соответствии с пунктом 6 части 6 статьи 23 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» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ) Департамент вправе ежеквартально получать от застройщика 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 застройщиком примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (далее - отчетность).





Согласно пунктам 5 и 6 порядка предоставления застройщиком 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 в Департамент, утвержденного приказом Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр «Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в контролирующий орган отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства» (далее - Порядок) отчетность составляется по состоянию на последний календарный день отчетного периода и предоставляется застройщиком в Департамент не позднее 30 календарных дней после окончания отчетного периода, за исключением отчетности за IV квартал, которая предоставляется застройщиком в Департамент не позднее 90 календарных дней после окончания IV квартала.

В соответствии с пунктом 7 Порядка отчетность предоставляется в Департамент в виде электронного документа посредством личного кабинета застройщика в единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС).

Пунктами 8 и 9 Порядка предусмотрено, что отчетность и приложения к ней подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа. Датой предоставления отчетности является дата размещения отчетности в личном кабинете застройщика в ЕИСЖС.

Согласно части 3 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) непредставление в установленный срок 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 административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.

Согласно части 2 статьи 3<sup>1</sup> Федерального закона № 214-ФЗ 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 Федерального закона № 214-ФЗ, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям,



установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 настоящего Федерального закона;

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 Федерального закона № 214-ФЗ;

6) документы, указанные в части 5 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ;

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 собственных средств и нормативах финансовой устойчивости застройщика;

11) сведения 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)»;

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 Федеральным законом № 214-ФЗ.

Информация, указанная в пунктах 2, 8 - 10, 13 части 2 статьи 3<sup>1</sup> 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.

Информация, указанная в пунктах 1, 2, 9 - 11 части 2 статьи 3<sup>1</sup> 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.

Информация, указанная в пунктах 12, 13, 14 части 2 статьи 3<sup>1</sup> Федерального закона № 214-ФЗ, подлежит размещению в единой информационной системе жилищного строительства не позднее трех рабочих дней со дня наступления соответствующего события.

Фотографии, указанные в пункте 8 части 2 статьи 3<sup>1</sup> Федерального закона № 214-ФЗ, подлежат размещению в системе ежемесячно. Сведения, указанные в пункте 11 части 2 статьи 3<sup>1</sup> Федерального закона № 214-ФЗ, подлежат размещению



застройщиком в указанной системе на ежеквартальной основе одновременно с размещением промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

Перечень размещаемых застройщиком в ЕИСЖС документов и сроки их размещения указаны в постановлении Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства».

Согласно статье 13.19.3 КоАП РФ неразмещение в соответствии с законодательством Российской Федерации информации в системе лицами, которые в соответствии с федеральными законами обязаны размещать информацию в системе, их должностными лицами или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов, сроков и (или) периодичности размещения информации либо размещение информации не в полном объеме, размещение заведомо искаженной информации - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятнадцати тысяч до тридцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.

Совершение административного правонарушения лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение, - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от сорока тысяч до восьмидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок от одного года до трех лет; на юридических лиц - от двухсот тысяч до четырехсот тысяч рублей.

Согласно статье 19 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик обязан вносить в проектную декларацию с использованием ЕИСЖС изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

Внесение изменений в проектную декларацию не требуется после размещения в ЕИСЖС сведений о вводе в эксплуатацию всех предусмотренных проектом строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Если проект строительства предусматривает строительство нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, после размещения в ЕИСЖС сведений о вводе в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости внесение изменений в проектную декларацию о введенном в эксплуатацию объекте не требуется.

Проектная декларация с внесенными в нее изменениями подлежит направлению через личный кабинет застройщика в ЕИСЖС 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.

Форма проектной декларации утверждена приказом Минстроя России от 20.12.2016 № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации».

Согласно части 2 статьи 14.28 КоАП РФ опубликование в средствах массовой информации и (или) размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования застройщиком проектной декларации (в том числе вносимых в



нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, предоставление застройщиком неполной и (или) недостоверной информации, опубликование, размещение или предоставление которой предусмотрено законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно нарушение сроков опубликования и (или) размещения проектной декларации либо вносимых в нее изменений - влекут наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от двухсот тысяч до четырехсот тысяч рублей.

Федеральный закон № 214-ФЗ не ограничивает застройщиков в праве использовать расчетный счет, открытый в уполномоченном банке ранее 1 июля 2018 года, для осуществления операций с учетом особенностей, предусмотренных частью 8 статьи 8 Федерального закона от 01.07.2018 № 175-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» (далее – Федеральный закон № 175-ФЗ). Застройщик также не ограничен в праве расторгнуть ранее заключенный с уполномоченным банком договор, закрыть расчетный счет в данном банке с учетом условий договора банковского счета и открыть расчетный счет в ином уполномоченном банке.

Установленная Федеральным законом № 175-ФЗ обязанность открытия застройщиками расчетных счетов в уполномоченных банках в отношении каждого разрешения на строительство не влечет обязанности закрытия застройщиками их расчетных счетов, иных банковских счетов, используемых для осуществления операций, связанных с иной (помимо создания объектов долевого строительства) хозяйственной деятельностью застройщиков.

Согласно пункту 3.3 части 2 статьи 123<sup>2</sup> Жилищного кодекса Российской Федерации контролирующий орган при осуществлении контроля вправе ежеквартально получать от жилищно-строительного кооператива отчетность 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, по формам и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

С 7 ноября 2017 года вступил в силу приказ Минстроя России от 03.07.2017 № 955/пр «Об утверждении формы отчетности об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами, и порядка предоставления жилищно-строительным кооперативом указанной отчетности в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» (далее – приказ Минстроя).



Пунктом 2 приказа Минстроя установлено, что отчетность 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 представляется жилищно-строительным кооперативом в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в Порядке, утвержденном настоящим приказом, начиная с итогов деятельности за третий квартал 2017 года.

В соответствии с пунктом 2 порядка предоставления жилищно-строительным кооперативом отчетности об осуществлении деятельности жилищно-строительным кооперативом, 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 представляется жилищно-строительным кооперативом в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, утвержденного приказом Минстроя (далее - Порядок предоставления) отчетность представляется каждый квартал, начиная с квартала, в течение которого заключен первый договор в составе строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, и по квартал, в течение которого получено разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

Согласно пункту 3 Порядка предоставления отчетности представляется жилищно-строительным кооперативом в уполномоченный орган не позднее 30 дней после окончания отчетного квартала, за исключением отчетности за IV квартал, которая представляется жилищно-строительным кооперативом в уполномоченный орган не позднее 60 дней после окончания IV квартала.

Отчетность с прилагаемыми к ней документами (при их наличии), предоставляется жилищно-строительным кооперативом в уполномоченный орган посредством личного кабинета жилищно-строительного кооператива в ЕИСЖС в виде электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью председателя правления жилищно-строительного кооператива.

Датой предоставления отчетности считается дата размещения отчетности в личном кабинете жилищно-строительного кооператива в ЕИСЖС.

#### Разъяснение основных изменений законодательства в области долевого строительства за 2020 год

В 2020 году вступили в силу следующие нормативные правовые акты:

1) приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 10.04.2020 № 204/пр «Об установлении особенностей предоставления жилищно-строительными кооперативами отчетности об осуществлении деятельности жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительными кооперативами многоквартирных домов, в том числе об исполнении такими кооперативами своих обязательств перед членами кооперативов и иными лицами, в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации,



осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»;

2) приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 03.04.2020 № 187/пр «Об установлении особенностей предоставления застройщиками 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 в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости».

Согласно указанным приказам, с учетом ситуации, связанной с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19), срок сдачи застройщиками отчетности за IV квартал 2019 г., за I квартал 2020 г. был продлён до 1 июня 2020 г.;

4) Приказ Росреестра от 17.06.2020 № П/0202 «Об утверждении требований к электронной форме договора участия в долевом строительстве, соглашения о внесении изменений в договор участия в долевом строительстве, соглашения (договора) об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, в том числе требований к формату и заполнению форм таких документов»

5) 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»;

6) Постановление Правительства Российской Федерации от 26.08.2020 № 1293 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2019 г. № 1192»;

7) Постановление Правительства Российской Федерации от 02.09.2020 № 1336 «Об утверждении требований к организации и проведению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»;

8) приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.10.2020 № 631/пр «О внесении изменения в приказ Минстроя России от 20 декабря 2016 г. № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации».

Федеральным законом 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» внесены масштабные изменения в целях усиления защиты прав граждан-участников долевого строительства.

В частности, изменения внесены в федеральные законы: № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», № 127-ФЗ

«О несостоятельности (банкротстве)», № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» и другие.

Так в соответствии с нововведениями, застройщики, привлекающие денежные средства участников долевого строительства, обязаны раскрывать проектную документацию, включая все внесенные в нее изменения.

Начиная с 13.07.2020, вносить изменения в проектную декларацию необходимо с использованием ЕИСЖС ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным. Таким образом, установлен единый срок для внесения любых изменений в проектную декларацию.

Наряду с ранее действовавшими требованиями, в проектной декларации застройщик обязан отразить информацию о предельных параметрах разрешенного строительства, о генподрядчике, сроке передачи объекта участникам долевого строительства. Также к информации о целевом кредите добавляется срок исполнения обязательства заемщика в полном размере по целевому кредиту.

Устанавливаются основания исключения объектов строительства из реестра проблемных. Объект будет исключен либо после ввода в эксплуатацию, либо в случае выплаты компенсации по данному объекту.

Законом также установлено, что, если новым приобретателем в деле о банкротстве застройщика является Федеральный Фонд или Фонд субъекта Арбитражный суд сразу вместе удовлетворением заявления о намерении Фонда приобрести объект, выносит определение о передаче такому приобретателю имущества и обязательств застройщика, что позволит ускорить процесс передачи проблемных объектов для завершения их строительства.

Изменения также внесены и в федеральный закон № 38-ФЗ «О рекламе». Теперь реклама застройщиков о реализуемом проекте должна содержать адрес сайта ЕИСЖС. Ранее застройщик мог давать ссылку на сайт застройщика.