

Уважаемые руководители организаций - застройщиков !

Раскрытие застройщиком информации в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС)

Просим Вас ознакомиться с данным письмом и руководствоваться нормами законодательства о долевом строительстве в Вашей деятельности.

Согласно части 4 статьи 23.3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон № 214-ФЗ) застройщики, привлекающие денежные средства участников долевого строительства, обязаны размещать в системе ЕИСЖС информацию, раскрытие которой предусмотрено Законом № 214-ФЗ, а также правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости.

Согласно требованиям части 2 статьи 3.1 Закона № 214-ФЗ застройщик, обязан раскрывать в ЕИСЖС следующую информацию:

№ пункта ч. 2 ст.3.1.	Требования ч. 2 ст. 3.1	Требования Закона № 214-ФЗ и иных нормативно-правовых актов
1	разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в пункте 4 части 1 статьи 20 Закона № 214-ФЗ	пункт 4 части 1 статьи 20
		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
2	документы, указанные в пунктах 1, 3, 5 части 2 статьи 21 Закона № 214-ФЗ	пункт 1 части 2 статьи 21
		разрешение на строительство
		пункт 3 части 2 статьи 21
		заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом
		пункт 5 части 2 статьи 21
		документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок
3	проектная декларация	Приказ Минстроя России от 21.12.2017г. № 996/пр
4	заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Закона № 214-ФЗ	Комитет по архитектуре и строительству Курганской области - орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации уполномоченный на выдачу застройщику заключения о соответствии застройщика и проектной декларации
5	проект договора участия в долевом строительстве или проекты таких договоров, используемые	статья 4 Закона № 214-ФЗ

	<p>застройщиком для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, отвечающие требованиям Закона № 214-ФЗ</p>	
<p>6</p>	<p>условия привлечения денежных средств участников долевого строительства по договору участия в долевом строительстве в соответствии с требованиями статей 15.4 и 15.5 Закона № 214-ФЗ в случае размещения таких средств на счетах эскроу</p>	<p>статья 15.4.</p>
		<p>Особенности привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу</p>
		<p>статья 15.5.</p>
		<p>Особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве</p>
		<p>пункт 9 Приказа Минстроя России от 11 мая 2018г. № 275/пр</p>
		<p>Сведения об условиях привлечения денежных средств участников долевого строительства по договору участия в долевом строительстве в соответствии с требованиями статей 15.4 и 15.5 Закона № 214-ФЗ включают в себя следующую информацию:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) указание, что застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости представлен целевой кредит, условиями которого предусмотрена уплата цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу и установлена обязанность участников долевого строительства внести денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу; 2) полное наименование и местонахождение кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу; 3) реквизиты (дата и номер) кредитного договора, заключенного между застройщиком и кредитной организацией, имеющей право на открытие счетов эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве; 4) срок условного депонирования денежных средств участников долевого строительства.
<p>сведения об уплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, указанный в части 4 статьи 3 Закона №214-ФЗ</p>		<p>часть 4 статьи 3</p> <p>Застройщик вправе привлекать в соответствии с Законом № 214-ФЗ денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, при условии исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в</p>

	<p>(Предусмотренная ч. 4 ст. 3 обязанность застройщика возникает, если ДДУ с первым участником долевого строительства представлен на государственную регистрацию после 20.10.2017г.)</p>	<p>компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее - компенсационный фонд), до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, в порядке, установленном Законом №214-ФЗ</p>
		<p align="center">пункт 8 Приказа Минстроя России от 11 мая 2018г. № 275/пр</p>
		<p>Сведения об уплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд включают в себя следующую информацию:</p> <p>1) указание, что застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) на номинальный счет публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" в соответствии требованиями части 3 статьи 10 Федерального закона от 29 июля 2017 г. N 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" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, N 31, ст. 4767; 2018, N 1, ст. 54);</p> <p>2) указание даты представления на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства в отношении объекта долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости либо информации о том, что такой договор не представлен на государственную регистрацию.</p>
<p align="center">7</p>	<p>документы, указанные в части 5 статьи 3 Закона № 214-ФЗ</p>	<p align="center">часть 5 статьи 3</p> <p>Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика подлежит обязательному аудиту. Застройщик составляет промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность на ежеквартальной основе за следующие промежуточные отчетные периоды - первый квартал, полугодие и девять месяцев. Застройщик в порядке, определенном частью 2 статьи 3.1 Закона № 214-ФЗ, раскрывает промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность в срок не позднее тридцати календарных дней после окончания соответствующего промежуточного отчетного периода и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторское заключение в срок не позднее ста двадцати календарных дней после окончания соответствующего отчетного года.</p>

8	фотографии строящихся (создаваемых) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, отражающие текущее состояние их строительства (создания)	часть 3 статьи 3.1. Закона № 214-ФЗ
		Фотографии, подлежат размещению в системе ЕИСЖС ежемесячно.
		пункт 21 Приказа Минстроя России от 11 мая 2018г. № 275/пр
		Фотографии, подлежат размещению застройщиком в ЕИСЖС ежемесячно с даты первого размещения в ЕИСЖС.
		пункт 14 Приказа Минстроя России от 11 мая 2018г. № 275/пр
		Фотографии, размещаются застройщиком в ЕИСЖС в форме файлов формата JPEG, PNG, TIFF. Размер каждого размещаемого файла не должен превышать 3 мегабайта. Размер изображения должен составлять не менее 3 мегапикселей (1200 пикселей на короткой стороне). Минимальное разрешение прикрепляемой фотографии не должно быть меньше 450 dpi. Фотографии размещаются по каждому объекту капитального строительства, указанному в проектной декларации, в количестве не менее двух штук и не менее чем в двух ракурсах. Положение объекта капитального строительства, строительство которого не завершено, на фотографии должно позволить однозначно его идентифицировать, в том числе отображать ход выполнения земляных работ или контуры подземной части такого объекта при проведении общестроительных работ ниже уровня нулевой отметки, а также полностью охватывать контуры объекта капитального строительства, в том числе строительство которого не завершено, при проведении общестроительных работ выше уровня нулевой отметки, указанных в проектной документации на строительство объекта капитального строительства.
9	градостроительный план земельного участка	статья 57.3. Градостроительного кодекса РФ
10	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	подпункт 2 пункта 12 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ схема планировочной организации земельного участка, входит в состав проектной документации объектов капитального строительства
11	документ, содержащий информацию о расчете	часть 3 статьи 3.1. Закона № 214-ФЗ Сведения, подлежат размещению застройщиком

	<p>размера собственных средств и нормативах финансовой устойчивости застройщика</p> <p>(Информация, необходимая для расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, формируется на основании данных его бухгалтерского учета и раскрывается в бухгалтерской отчетности.)</p>	<p>в системе ЕИСЖС на ежеквартальной основе одновременно с размещением информации, предусмотренной частью 5 статьи 3 Закона № 214-ФЗ.</p> <p>Постановление Правительства РФ от 11.06.2018 N 673</p> <p>Расчет собственных средств застройщика производится ежеквартально по данным бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности застройщика.</p> <p>Приказ ФСФР РФ от 30.11.2006 N 06-137/пз-н</p> <p>Расчет нормативов обеспеченности обязательств и целевого использования средств осуществляется ежеквартально по состоянию на последний день отчетного квартала. Расчет норматива безубыточности осуществляется ежегодно по состоянию на последний день календарного года.</p>
12	<p>сведения о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)"</p>	<p>сведения, подлежат размещению застройщиком в системе ЕИСЖС (при наличии таких сведений)</p>
13	<p>извещение о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направленное в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности</p>	<p>часть 5 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ</p> <p>В случае, если при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или технический заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в орган государственного строительного надзора извещение о начале таких работ.</p>
14	<p>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)</p>	<p>часть 2.3. статьи 3 Закона № 214-ФЗ</p> <p>В целях осуществления деятельности, предусмотренной Законом № 214-ФЗ, застройщик, технический заказчик, выполняющий работы в соответствии с договором, заключенным с застройщиком, и генеральный подрядчик, выполняющий работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенным с застройщиком, обязаны открыть банковские счета в одном и том же уполномоченном банке и осуществлять расчеты между собой только с использованием указанных счетов. Застройщик вправе иметь только один расчетный счет. Если застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах</p>

		<p>нескольких разрешений на строительство, такой застройщик должен иметь отдельный расчетный счет в отношении каждого разрешения на строительство. В договор банковского счета (банковских счетов) включается условие о согласии клиента на предоставление уполномоченным банком информации, предусмотренной Законом № 214-ФЗ, уполномоченному органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанному в части 2 статьи 23 Закона № 214-ФЗ, и некоммерческой организации, указанной в части 1 статьи 23.2 Закона № 214-ФЗ. Операции по списанию средств с банковского счета (банковских счетов) застройщика осуществляются уполномоченным банком в соответствии с требованиями, указанными в статье 18.2 Закона № 214-ФЗ.</p>
		<p style="text-align: center;">часть 2.3-1 статьи 3 Закона № 214-ФЗ</p> <p>Застройщик вправе расторгнуть договор банковского счета с уполномоченным банком, в этом случае застройщик и иные лица, указанные в части 2.3 статьи 3, обязаны открыть банковские счета в другом уполномоченном банке и перевести все суммы денежных средств на новые банковские счета. Застройщик не позднее одного рабочего дня со дня открытия нового банковского счета уведомляет об этом банк, в котором был открыт банковский счет, и иных лиц, указанных в части 2.3 статьи 3. После получения от застройщика уведомления уполномоченный банк не вправе проводить операции по расчетному счету застройщика, за исключением операций, распоряжения о проведении которых поступили до дня или в день получения соответствующего уведомления об операции по переводу денежных средств на новый расчетный счет застройщика. Сведения об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика подлежат размещению застройщиком в ЕИСЖС, с указанием номера расчетного счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер) не позднее одного рабочего дня со дня открытия или закрытия расчетного счета застройщика.</p>
15	иная информация, предусмотренная Законом № 214-ФЗ	информация, подлежит размещению застройщиком в системе ЕИСЖС (при наличии такой информации)

Информация, указанная в пунктах 2, 3, 5, 6, 8 - 10, раскрывается застройщиком в отношении каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

Информация, указанная в части 2 статьи 3.1. Закона № 214-ФЗ, подлежит размещению в ЕИСЖС, в течение пяти рабочих дней после дня получения заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Закона № 214-ФЗ.

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

Внимание!

Согласно части 6 статьи 3.1. Закона № 214-ФЗ, застройщик в соответствии с законодательством Российской Федерации (часть 2 статьи 14.28 КоАП РФ) несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по раскрытию информации, полноту и достоверность информации, подлежащей раскрытию в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

Часть 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.

Фасеева Татьяна Григорьевна,
главный специалист сектора контроля и надзора
в области долевого строительства
Комитета по архитектуре и строительству
Курганской области

телефон: (3522) 46-30-15