



**УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО
И ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА РЕСПУБЛИКИ САХА (ЯКУТИЯ)**

ПРИКАЗ

08 августа 2018 г.

№ 58

г. Якутск

О внесении изменений и дополнений в Административный регламент исполнения Управлением государственного строительного и жилищного надзора Республики Саха (Якутия) государственной функции по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также контроля за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, утвержденный приказом от 23 декабря 2016 г. № 105

В целях приведения в соответствие с Федеральным законом 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» приказываю:

1. В Административный регламент исполнения Управлением государственного строительного и жилищного надзора Республики Саха (Якутия) государственной функции по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства

многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также контроля за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, внести следующие изменения и дополнения:

1.1. В пункте 9.6.6 регламента:

а) подпункты 1.2 и 1.3 изложить в следующей редакции:

«1.2) наличие на дату направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ в Управление 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 от 30.12.2004 №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;

1.3) отсутствуют обязательства по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов, 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, и (или) предоставленных основным обществом застройщика целевых займов на предусмотренные настоящей частью цели в размере, не превышающем двадцати процентов от проектной стоимости строительства по каждому из выданных разрешений на строительство, при условии, что проценты по такому займу не превышают действовавшую на дату заключения договора займа ключевую ставку Центрального банка Российской Федерации, увеличенную на два процентных пункта;»;

б) подпункты 1.5 и 1.6 изложить в следующей редакции:

«1.5) 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 от 30.12.2004 №214-ФЗ в Управление, 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 от 30.12.2004 №214-ФЗ;

1.6) 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;».

в) дополнить подпунктом 1.8 следующего содержания:

«1.8) застройщик соблюдает нормативы финансовой устойчивости;».

г) подпункт 3 изложить в следующей редакции:

«3) 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;».

д) подпункты 7 и 8 изложить в следующей редакции:

«7) 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)»;

8) 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, физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более чем пять процентов) корпоративным юридическим лицом - застройщиком, главный бухгалтер застройщика соответствуют требованиям, установленным статьей 3.2 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ;».

1.2. Подпункт 21 пункта 4.3 регламента изложить в следующей редакции:

«21) направить в орган регистрации прав, уведомление:

- об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов - не позднее одного рабочего дня, следующего за днем установления факта несоответствия застройщика требованиям, указанным в части 1.1, пунктах 1, 1.2 - 1.7, 2 - 6 части 2 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ, и (или) использования застройщиком денежных средств в

целях, не предусмотренных статьей 18 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ;

- об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов - не ранее пяти рабочих дней, но не позднее семи рабочих дней со дня направления в личный кабинет застройщика уведомления об установлении факта несоответствия застройщика требованиям, указанным в пунктах 1.1, 1.8, 7 и 8 части 2 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ, которое направляется в личный кабинет застройщика не позднее трех рабочих дней со дня установления факта несоответствия застройщика требованиям, предусмотренным настоящим пунктом;

- о неисполнении застройщиком обязанности по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве - в течение шести месяцев со дня наступления такой обязанности;

- о соответствии застройщика требованиям, указанным в частях 1.1 и 2 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ, - не позднее одного рабочего дня, следующего за днем установления факта соответствия застройщика указанным требованиям.».

1.3. Пункт 9.6.2 регламента изложить в следующей редакции:

«9.6.2. Проектная декларация, информация о соответствии физического лица, определенного в части 4 статьи 3.2 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ, требованиям указанной статьи до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости направляются застройщиком в Управление с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи путем заполнения электронной формы проектной декларации на сайте единой информационной системы жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

1.4. Абзац второй пункта 9.6.10 изложить в следующей редакции:

«В выдаче указанного заключения отказывается в случае выявления Управлением фактов несоответствия застройщика требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ, и (или)

несоответствия проектной декларации требованиям, установленным статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ, а также в случае нарушения застройщиком на дату направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ застройщиком и (или) его основным обществом или дочерним обществом такого основного общества срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых осуществляется с привлечением средств участников долевого строительства, указанного в проектной декларации, представленной для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства таких объектов недвижимости, на три и более месяца. Отказ в выдаче заключения по иным основаниям не допускается.».

1.5. В пункте 4.1 регламента:

а) абзац 5 подпункта 1.1 изложить в следующей редакции:

«г) установленных частью 5 статьи 18 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ требований к ведению учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства;»;

б) в подпункте 1.3 слова «более чем 25 процентов» заменить словами «более чем 5 процентов»;

в) подпункт 6 изложить в следующей редакции:

«б) ежеквартально получают 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;»;

г) в подпункте 9 после слов «устранения этих нарушений» дополнить словами «, в том числе в случае поступления уведомления от публично-

правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» в соответствии с пунктами 1 и 2 части 5.2 статьи 11 Федерального закона от 29 июля 2017 года 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»».

д) подпункт 16 дополнить новыми абзацами следующего содержания:

«- уведомления контролирующего органа, указанные в части 2.6 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ;

- информацию о мерах, принятых по результатам проверки деятельности застройщика, содержащую:

- сведения о выданных застройщикам предписаниях об устранении выявленных нарушений и (или) о проведении мероприятий по предотвращению причинения вреда (реквизиты, срок выполнения, содержание предписания);

- сведения о направлении материалов о выявленных нарушениях обязательных требований в государственные органы в соответствии с их компетенцией;

- сведения о выполнении предписаний органов контроля об устранении выявленных нарушений обязательных требований (с указанием реквизитов выданных предписаний);

- сведения о фактах невыполнения предписаний органов контроля об устранении выявленных нарушений обязательных требований (с указанием реквизитов выданных предписаний);

- перечень примененных мер обеспечения производства по делу об административном правонарушении;

- сведения о привлечении к административной ответственности виновных лиц;

- сведения об исполнении постановления по делу об административном правонарушении;

- сведения об обжаловании решений и действий (бездействия) органов контроля либо его должностных лиц и о результатах такого обжалования;

- информацию об отмене результатов проверки в случае, если такая отмена была осуществлена;

- информацию о выданном заключении о соответствии выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, иных нормативных актов и проектной документации;».

е) подпункт 17 изложить в следующей редакции:

«17) осуществляют взаимодействие с другими контролирующими органами, публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», уполномоченными банками и застройщиками посредством информационных ресурсов, размещенных на сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в том числе путем получения доступа к личным кабинетам, ведение которых осуществляется оператором системы в установленном им порядке, а также с использованием электронных документов;».

ж) подпункт 17 считать подпунктом 18.

1.6. Подпункт 8 пункта 9.5.3.2 регламента изложить в следующей редакции:

«8) поступление в Управление уведомления уполномоченного банка, предусмотренного частью 4 статьи 18.2 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ.».

2. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

3. Настоящий приказ направить на государственную регистрацию в Министерство по развитию институтов гражданского общества Республики Саха (Якутия), после - на официальное опубликование и разместить на сайте Управления в сети Интернет.

И.о. руководителя



П.В. Корнилов