



ПРАВИТЕЛЬСТВО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО И
СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПРИКАЗ

11.01.2018

г. Екатеринбург

№ 2-А

**Об утверждении Перечня сведений и (или) документов,
которые необходимы для осуществления государственного контроля
(надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов
и (или) иных объектов недвижимости на территории Свердловской области**

Руководствуясь пунктом 4 части 6 статьи 23 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», пунктом 1, подпунктом 5-3 пункта 12 Положения о Департаменте государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 27.05.2015 № 431-ПП «Об утверждении Положения, структуры, предельного лимита штатной численности и фонда по должностным окладам в месяц Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области»

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Перечень сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Свердловской области (прилагается).

2. Установить, что представление сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Свердловской области, производится лицами, привлекаемыми денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства указанных объектов, в течение десяти рабочих дней со дня получения мотивированного запроса Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (далее – Департамент), являющегося уполномоченным исполнительным органом государственной власти Свердловской области на осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, об их представлении.

Представление сведений и (или) документов производится на бумажном носителе в виде копий соответствующих документов, заверенных печатью и подписью руководителя лица, осуществляющего привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Свердловской области. Департамент вправе потребовать представление оригиналов этих документов для ознакомления.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на Первого заместителя директора Департамента Л.А. Карпухину.

4. Настоящий приказ опубликовать на Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области (www.pravo.gov66.ru).

И.о. Директора Департамента



Л.А. Карпухина

УТВЕРЖДЕН
приказом Департамента
государственного жилищного
и строительного надзора
Свердловской области
от 11.01.2018 № 2-А
«Об утверждении Перечня сведений
и (или) документов, которые
необходимы для осуществления
государственного контроля (надзора)
в области долевого строительства
многоквартирных домов и (или) иных
объектов недвижимости на территории
Свердловской области»

**Перечень сведений и (или) документов,
которые необходимы для осуществления государственного контроля
(надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов
и (или) иных объектов недвижимости на территории Свердловской области**

1. Учредительные документы лица, привлекающего денежные средства граждан и юридических лиц для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – застройщик).
2. Утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторские заключения за период осуществления деятельности застройщиком, но не более чем за три 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.
3. Сведения о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату.
4. Документы, подтверждающие исполнение застройщиком обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств.
5. Действующие договоры кредита, займа, ссуды, заключенные застройщиком.
6. Сведения о принадлежащем застройщику имуществе.
7. Сведения об отсутствии у застройщика обязательств по обеспечению

исполнения обязательств третьих лиц.

8. Документы, подтверждающие полномочия законных и иных представителей, должностных лиц застройщика:

- 1) документ, удостоверяющий личность;
- 2) приказ о назначении на должность руководителя, иной документ, подтверждающий полномочия руководителя;
- 3) доверенность представителя;
- 4) документы (приказы, должностные инструкции), подтверждающие полномочия должностных лиц застройщика на осуществление организационно-распорядительных или административно-хозяйственных функций.

9. Сведения об объектах недвижимости, для создания которых привлекаются денежные средства участников долевого строительства, в том числе:

- 1) документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- 2) документы, подтверждающие опыт участия застройщика в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров;
- 3) копии разрешений на строительство всех объектов недвижимости строительство которых осуществляется застройщиком в соответствии со всеми его проектными декларациями и которые не введены в эксплуатацию, а в случае, если застройщиком заключен договор поручительства в соответствии со статьей 15.3 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 – ФЗ № 214), сведения о сумме общей площади всех жилых помещений, площади всех нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство (создание) которых осуществляется застройщиком в соответствии со всеми его проектными декларациями и которые не введены в эксплуатацию, и общей площади всех жилых помещений, площади всех нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство (создание) которых осуществляется связанными с застройщиком юридическими лицами в соответствии со всеми их проектными декларациями и которые не введены в эксплуатацию;
- 4) информация о проекте строительства;
- 5) технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- 6) проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения, а также сметную документацию, содержащую сводку затрат, сводный сметный расчет стоимости строительства, объектные и локальные сметные расчеты (сметы), сметные расчеты на отдельные виды затрат;
- 7) положительное заключение экспертизы проектной документации;
- 8) проектная декларация, изменения и дополнения в проектную декларацию;

9) документы, подтверждающие опубликование, размещение и (или) представление проектной декларации, изменений и дополнений к ней;

10) сведения о правообладателе доменного имени, включенного в электронный адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на котором размещена информация о деятельности застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства;

11) сведения об организациях, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы, договоры с ними;

12) документы, подтверждающие членство в некоммерческой организации, имеющей статус саморегулируемой организации в области строительства.

10. Сведения о заключенных договорах участия в долевом строительстве (по каждому участнику долевого строительства), иных договорах, на основании которых привлечены денежные средства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости:

1) договор участия в долевом строительстве, дополнительные соглашения к нему (при наличии), иные договоры, на основании которых осуществлено привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию;

2) соглашение о возникновении у участника долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на объект социальной инфраструктуры;

3) кредитный договор, предусматривающий уплату цены договора участия в долевом строительстве на счета эскроу;

4) документы, подтверждающие факт правопреемства наследника гражданина - участника долевого строительства по заключенному им договору участия в долевом строительстве (при наличии);

5) договор уступки прав требования (при наличии);

6) документы, подтверждающие факт оплаты цены договора участия в долевом строительстве, иного договора, на основании которого осуществлено привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию (первичные документы, документы, подтверждающие информацию о взаимных расчетах между участниками долевого строительства, приходные и расходные кассовые ордера, кассовая книга, карточки аналитического учета, оборотно-сальдовые ведомости по счетам бухгалтерского учета, на которых отражаются поступившие денежные средства и обязательства перед участниками долевого строительства);

7) уведомление об одностороннем отказе стороны договора участия в долевом строительстве от исполнения договора (при наличии);

8) предупреждение о необходимости погашения задолженности участником долевого строительства по уплате цены договора участия в долевом строительстве и о последствиях неисполнения такого требования (при наличии);

9) решение суда о расторжении договора участия в долевом строительстве

с отметкой о его вступлении в законную силу (при наличии);

10) документы, подтверждающие направление застройщиком участнику долевого строительства информации о невозможности завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в обусловленные договором сроки и предложения об изменении договора (при наличии);

11) сообщение 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, а также предупреждение участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства;

12) передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства;

13) документы, подтверждающие возврат застройщиком участнику долевого строительства денежных средств и уплату процентов на сумму этих средств, внесение денежных средств в депозит нотариуса при одностороннем отказе участника долевого строительства или застройщика от исполнения обязательств по договору или расторжении договора в судебном порядке (первичные документы, документы, подтверждающие информацию о взаимных расчетах между участниками долевого строительства, приходные и расходные кассовые ордера, кассовая книга, карточки аналитического учета, оборотно-сальдовые ведомости по счетам бухгалтерского учета, на которых отражаются поступившие денежные средства и обязательства перед участниками долевого строительства).

11. Сведения об обеспечении исполнения обязательств застройщика по договору, заключенному для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, в том числе обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства:

1) решение суда, принятое по иску участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога, которым обеспечено исполнение обязательств по договору, заключенному для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство (при наличии);

2) договор залога, сторонами которого являются застройщик и банк (при наличии);

3) кредитный договор, предметом которого является предоставление денежных средств на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, сторонами которого являются застройщик и банк (при наличии);

4) согласие банка на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 15 ФЗ № 214, в случае, если имущество, указанное в частях 1 - 3 статьи 13 ФЗ № 214, до заключения застройщиком договора с первым участником долевого

строительства передавалось в залог банку в качестве обеспечения иных обязательств застройщика;

5) согласие банка на прекращение права залога на объекты долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 8 статьи 13 ФЗ № 214, в случае, если имущество, указанное в частях 1 - 3 статьи 13 ФЗ № 214, до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства передавалось в залог банку в качестве обеспечения иных обязательств застройщика;

6) согласие участников долевого строительства на передачу в залог имущества, указанного в частях 1 - 3 статьи 13 ФЗ № 214, в установленных законом случаях;

7) документы о распределении денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества (при наличии);

8) договор поручительства с банком (при выборе данного вида обеспечения исполнения обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства), при его заключении:

лицензия на осуществление банковских операций, которая выдана банку Центральным банком Российской Федерации и в которой указано право выдачи банковских гарантий;

сведения о периоде осуществления банком банковской деятельности;

сведения о размере уставного капитала банка;

сведения о размере собственных средств (капитала) банка;

сведения о соблюдении банком обязательных нормативов, предусмотренных законодательством Российской Федерации о банках и банковской деятельности, на все отчетные даты в течение последних шести месяцев;

сведения об отсутствии требования Центрального банка Российской Федерации об осуществлении мероприятий по финансовому оздоровлению банка;

сведения о включении в реестр банков, состоящих на учете в системе страхования вкладов, и отсутствии запрета на привлечение во вклады денежных средств физических лиц и на открытие и ведение банковских счетов физических лиц в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации»;

9) уведомление участника долевого строительства в случае досрочного прекращения поручительства;

10) сведения об участии застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков, имеющем соответствующую лицензию на осуществление взаимного страхования и созданном исключительно для осуществления указанного вида страхования (при выборе данного вида обеспечения исполнения обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства);

11) договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление добровольного имущественного страхования, представившей

в Центральный банк Российской Федерации принятые ею в рамках вида страхования «страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору» правила страхования. При его заключении:

сведения о периоде осуществления страховой деятельности;
сведения о размере собственных средств, в том числе уставного капитала;
сведения об отсутствии предписаний Центрального банка Российской Федерации о несоблюдении требований к обеспечению финансовой устойчивости и платежеспособности;

сведения об отсутствии оснований для применения мер по предупреждению банкротства страховой организации в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – ФЗ № 127);

сведения об отсутствии решения Центрального банка Российской Федерации (Банка России) о назначении временной администрации страховой организации;

сведения об отсутствии решения арбитражного суда о введении в отношении страховой организации одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве, в соответствии с ФЗ № 127;

12) договор уступки прав требования по договору страхования гражданской ответственности застройщика (при наличии);

13) решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с ФЗ № 127 (при наличии);

14) выписка из реестра требований кредиторов о размере, составе и очередности удовлетворения требования (при наличии);

15) нотариально удостоверенный договор поручительства по обязательствам застройщика, заключаемый до государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома в соответствии с положениями частей 50 – 60 статьи 25 Федерального закона 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».

12. Агентские и иные договоры на совершение действий по привлечению денежных средств участников долевого строительства (при наличии).

13. Документы, подтверждающие целевое использование денежных средств участников долевого строительства:

1) документы, подтверждающие исполнение договорных обязательств при строительстве (создании) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (первичная учетная документация по учету работ в капитальном строительстве по формам: КС-2 «Акт о приемке выполненных работ», КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат», КС-6а «Журнал учета выполненных работ», КС-8 «Акт о сдаче в эксплуатацию временного (нетитульного) сооружения», КС-9 «Акт о разборке временных (нетитульных)

сооружений», КС-10 «Акт об оценке подлежащих сносу (переносу) зданий, строений, сооружений и насаждений», КС-17 «Акт о приостановлении строительства», КС-18 «Акт о приостановлении проектно-изыскательских работ по неосуществленному строительству»);

2) документы, подтверждающие расчеты по иным договорам на выполнение работ (оказание услуг) (счета, счета-фактуры, оборотно-сальдовые ведомости по счетам и карточки аналитического учета, отражающие затраты (по субсчету - в соответствии с принятой учетной политикой - затраты по возведению зданий и сооружений, монтажу оборудования, стоимость переданного в монтаж оборудования и другие расходы, предусмотренные сметами, сметно-финансовыми расчетами и титульными списками на капитальное строительство));

3) выписки о наличии, движении денежных средств по банковскому счету застройщика, открытому в соответствии с положениями части 2.3 статьи 3 ФЗ № 214.