

Правила размещения документов в ЕИСЖС

ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ ПЕРВОЙ ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ (для получения ЗОС)

▶ Разрешение на строительство

▶ Проектная документация

▶ Заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий

▶ Градостроительные планы земельных участков

▶ Схемы планировочной организации земельных участков

▶ Документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок

▶ Справки застройщика о размере собственных средств и соблюдении нормативов финансовой устойчивости

▶ Информация о физических лицах, которые в конечном счете прямо или косвенно владеют (имеют в капитале долю участия более чем 5 процентов) корпоративным юридическим лицом – застройщиком

▶ Разрешения на ввод в эксплуатацию МКД, 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

Правила размещения документов в ЕИСЖС

ПОСЛЕ ПОЛУЧЕНИЯ ЗОС И ДО РЕГИСТРАЦИИ ПЕРВОГО ДОГОВОРА:

- Проект договора, используемого для привлечения денежных средств участников долевого строительства
- Фото каждого строящегося застройщиком объекта недвижимости, отражающее текущее состояние (с датой съемки)
- Заключение о соответствии /Отказ в выдаче заключения

В ТЕЧЕНИЕ 3-Х РАБОЧИХ ДНЕЙ С МОМЕНТА НАСТУПЛЕНИЯ СОБЫТИЯ:

- Сведения об открытии (закрытии) расчетного счета застройщика
- Извещение о начале строительства
- Сведения о введении в отношении застройщика одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве

НЕ ПОЗДНЕЕ 30 КАЛЕНДАРНЫХ ДНЕЙ ПОСЛЕ ОКОНЧАНИЯ КВАРТАЛА, ПОЛУГОДИЯ, 9 МЕСЯЦЕВ

(начиная с даты регистрации ДДУ):

- Промежуточная бухгалтерская отчетность
- Справка о размере собственных средств и соблюдении нормативов финансовой устойчивости

НЕ ПОЗДНЕЕ 120 КАЛЕНДАРНЫХ ДНЕЙ ПОСЛЕ ОКОНЧАНИЯ ОТЧЕТНОГО ГОДА

(начиная с даты регистрации ДДУ):

- Годовая бухгалтерская отчетность
- Аудиторское заключение

Правила размещения в ЕИС ЖС изменений в документы



3 рабочих дня - на внесение изменений в сведения и документы, подлежащие раскрытию в соответствии с ч. 2 ст. 3.1 №214-ФЗ

ИСКЛЮЧЕНИЕ:



Ежемесячно - размещение изменений в фотографии строящихся застройщиком объектов недвижимости



Ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным - внесение **изменений в проектную декларацию**, касающихся сведений о застройщике, проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию

Ответственность за нарушение правил размещения документов в ЕИСЖС

Ч. 1 ст. 13.19.3 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность

за неразмещение информации в порядке, способами, в сроки, с периодичностью, установленной законодательством, а также размещение искаженной информации и/или информации не в полном объеме



ШТРАФ:

На должностных лиц - от 15 000 до 30 000 руб.
На юридических лиц - от 50 000 до 200 000 руб.

Ч. 2 ст. 13.19.3 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за повторное нарушение **ч. 1 ст. 13.19.3 КоАП РФ**.



ШТРАФ:

На должностных лиц - от 40 000 до 80 000 руб.
На юридических лиц - от 200 000 до 400 000 руб.

Правила размещения проектной декларации в ЕИСЖС

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ ВПЕРВЫЕ РАЗМЕЩАЕТСЯ В ЕИСЖС ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ПОЛУЧЕНИЯ ЗОС

НАЧИНАЯ С 13.07.2020



Ежемесячно, не позднее 10 календарных дней - внесение изменений, касающихся сведений о застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию

▶ *Внесение изменений в ПД не требуется после размещения в ЕИСЖС сведений о вводе в эксплуатацию всех предусмотренных проектом строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.*

▶ *Введена обязанность вносить в проектную декларацию:*

- СНИЛС и ИНН физ.лиц, входящих в группу с застройщиком;
- информацию о ген подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенным с застройщиком;
- информацию о предельных параметрах разрешенного строительства;
- характеристиках строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства объекта;
- площадь комнат, назначение и площадь летних и вспомогательных помещений;
- срок передачи застройщиком объекта;
- к информации о целевом кредите добавляется информация о сумме задолженности по кредиту, сроке исполнения обязательства заемщика в полном размере по целевому кредиту.



Ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за нарушение порядка внесения сведений и изменений в ПД



ШТРАФ:

На должностных лиц - от 5 000 до 15 000 руб.

На юридических лиц - от 200 000 до 400 000 руб.

Типовые ошибки

ПРИ ЗАПОЛНЕНИИ ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ

Типовые ошибки	Застройщику рекомендуется
▶ о количестве заключенных договоров (раздел 19.7)	▶ Изменения по ДДУ вносятся нарастающим итогом. Заключенным является договор, прошедший государственную регистрацию. В случае отсутствия изменений по ДДУ, рекомендуется вносить изменения в комментарии ПД.
▶ о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату (раздел 6)	▶ Показывать отрицательное значение финансового результата (значение в скобках). Указывать размеры кредиторской и дебиторской задолженности исходя из строк баланса (1230, 1520), в случае увеличения кредиторской задолженности (отразить информацию в комментариях).
▶ о целевом кредите (целевом займе) (разделы 19.6 и 20.1)	▶ Заполняются оба раздела (19.6 и 20.1). 19.6 Целевой кредит (займ) указывается в случае предоставления банком или учредителем (участником). 20.1 Целевой кредит (займ) указывается в случае залога земельного участка у юридического лица, предоставившего данный кредит (займ).
▶ Пункт 19.6.1.4	▶ «Доступная сумма кредита» - размер фактически выбранных у банка кредитных средств на р/с минус размер фактически использованных по целевому назначению средств (иными словами, доступные для использования застройщиком кредитные денежные средства, находящиеся на расчетном счете)
▶ Пункт 19.6.1.5	▶ «Лимит кредитования»- совокупный размер одобренного банком лимита кредитной линии в соответствии с договором (включая доп. соглашения)
▶ Пункт 19.6.1.6	▶ «Неиспользованный остаток по кредитной линии»- лимит кредитования минус фактически выбранный у банка размер кредитных средств на р/с
▶ о результатах экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий (п. 10.4)	▶ Вносить изменения вне зависимости от внесения изменений в РНС.
▶ о продлении сроков действия РНС (п. 11.1)	▶ Вносить изменения не позднее 10 календарных дней за отчетным периодом в ПД.
▶ о фирменном наименовании застройщика (п. 1.1)	▶ Вносить изменения не позднее 10 календарных дней за отчетным периодом в ПД (Специализированный застройщик).
▶ о месте нахождения застройщика - адрес, указанный в учредительных документах (п. 1.2)	▶ Вносить изменения не позднее 10 календарных дней за отчетным периодом в ПД.
▶ О бенефициаре и лиц, входящих одну группу лиц с застройщиком (п. 3.4 и раздел 3.5)	▶ Вносить изменения не позднее 10 календарных дней за отчетным периодом в ПД.