



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от « » _____ 20 г.

КАРАР

19.08.2019

№ 1295

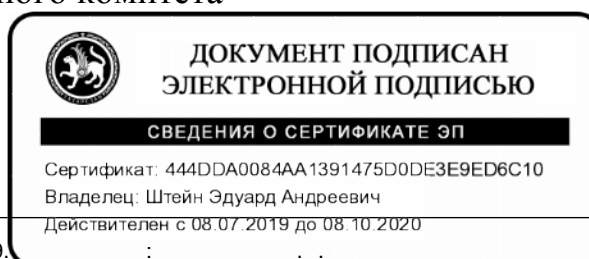
«О внесении изменений в административный регламент Исполнительного комитета Пестречинского муниципального района по исполнению муниципальной функции по осуществлению переданных государственных полномочий по контролю и надзору в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов утвержденный постановлением №1602 от 09.10.2018 года»

В целях приведения нормативно правовых актов Исполнительного комитета Пестречинского муниципального района в соответствие с федеральным законодательством, постановляет:

1. Утвердить прилагаемые изменения, вносимые в Административный регламент Исполнительного комитета Пестречинского муниципального района по исполнению муниципальной функции по осуществлению переданных государственных полномочий по контролю и надзору в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости утвержденный постановлением №1602 от 09.10.2018 года;
2. Опубликовать настоящее постановление на официальном сайте Пестречинского муниципального района Республики Татарстан;
3. Контроль над исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

И.о. Руководителя Исполнительного комитета
муниципального района

Э.А. Штейн



Изменения, вносимые в административный регламент Исполнительного комитета Пестречинского муниципального района по исполнению муниципальной функции по осуществлению переданных государственных полномочий по контролю и надзору в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов утвержденный постановлением №1602 от 09.10.2018 года

В разделе 1:

абзац 6 пункта 1.2 изложить в следующей редакции:

«приказом Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации 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 – Приказ Минстроя России 12.10.2018 № 656/пр);»;

абзац 7 пункта 1.2 изложить в следующей редакции:

«постановлением Правительства РФ от 26.12.2018 N 1683 (ред. от 13.03.2019) "О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика" (вместе с "Положением о нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика");»;

абзац 14 пункта 1.2 изложить в следующей редакции:

«приказом от 15.05.2019 № 278/пр «Об утверждении порядка расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств» (далее – Приказ Минстроя России № 278/пр);».

В разделе 3:

пункт 3.12.5 изложить в следующей редакции:

«Административная процедура по приему от застройщика ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, начинается с передачи в Отдел отчетности по формам в соответствии с формами, установленными Приказом Минстроя России 12.10.2018 № 656/пр.»;

абзац 8 пункта 3.12.6 изложить в следующей редакции:

«- осуществляет проверку соответствия нормативов финансовой устойчивости застройщика требованиям постановлением Правительства РФ от 26.12.2018 N 1683 (ред. от 13.03.2019) "О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика" (вместе с "Положением о нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика").»;

В приложениях к Регламенту:

Приложение №3 изложить в следующей редакции:

Приложение №3

Акт
проверки ежеквартальной отчетности Застройщика
№ _____ от «___» _____

Наименование застройщика

Отчетный период:

(должность)

(Фамилия, Имя, Отчество)

проведена проверка представленной ежеквартальной отчетности по следующим направлениям:

№ п/п	Наименование проверяемых вопросов	Проверкой установлено
1	Своевременность представления отчетности (дата)	
2	Комплектность представленной отчетности	
3	Правильность оформления (подписи, печати, прошивка)	
4	Ежеквартальная бухгалтерская отчетность	
Приложение № 1		
5	Сведения о Застройщике	
Приложение № 2		
6	Наименование объекта недвижимости	

7	Местоположение объекта недвижимости (строительный адрес)	
8	Информация о праве на земельный участок, представленный для строительства (создания) объекта недвижимости	
9	Информация о разрешении на строительство	
10	Общее количество самостоятельных частей в составе объекта недвижимости, в отношении которых могут заключаться договоры участия в долевом строительстве	
11	Планируемая стоимость строительства (создания) объекта недвижимости, указанная в проектной декларации (далее - проектная стоимость строительства) по состоянию на дату получения заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям законодательства о долевом строительстве (млн. рублей)	
12	Изменение проектной стоимости строительства за отчетный период	
13	Проектная стоимость строительства по состоянию на отчетную дату	
14	Фактически понесенные застройщиком расходы по реализации проекта строительства по состоянию на отчетную дату, всего (млн. рублей)	
15	Информация о привлеченных кредитных (заемных) средствах на строительство (создание) объекта недвижимости	
16	Информация о размере привлеченных денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) объекта недвижимости	
17	Информация о заключенных договорах участия в долевом строительстве (далее - договор) по объекту недвижимости	
18	Информация об исполнении застройщиком договоров	
19	Предполагаемый срок передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства	
20	Информация о разрешении на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, завершеного строительством	
21	Сведения о договоре страхования	
22	Сведения о договоре поручительства	
23	Сведения об исполнении обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд	
Приложение № 3 (правильность расчета нормативов)		
24	Норматив обеспеченности обязательств (не менее 1)	
25	Норматив целевого использования средств (не более 1)	
26	Норматив безубыточности	
27	Размер собственных денежных средств застройщика (не менее чем 10% от проектной стоимости строительства)	

28	Предоставление дополнительной информации	
Приложение № 4		
29	Соблюдение графика реализации проекта строительства и своих обязательств по договорам участия в долевом строительстве	
Приложение № 5		
30	Сводная накопительная ведомость строительства	
Результат проверки		
	Отчетность (принята, не принята)	
Выявлены нарушения требований Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, в части:		
Выявлены нарушения требований Приказа Минстроя РФ от 12.10.2018 N 656/пр, в части:		
Выявлены нарушения требований Постановления Правительства РФ от 26.12.2018 N 1683, в части:		
	Норматив обеспеченности обязательств (не менее 1)	
	Норматив целевого использования средств (не более 1)	
	Норматив безубыточности	
	Размер собственных денежных средств застройщика (не менее чем 10% от проектной стоимости строительства)	
Выявлены нарушения в соблюдении графика проекта в части:		
	Конкретные стадии реализации проекта строительства, сроки реализации которых не соответствуют графику	

Отчет проверил: (подпись) _____ (Ф.И.О)

Выписано предписание на устранение выявленных нарушений:

Федерального закона № 214-ФЗ - 2004г. до _____

Приказа Минстроя РФ N 656/пр – 2018г. до _____

Постановления Пр-ва РФ N 1683 - 2018г. до _____

Замечания, выявленные в отчетности, устранены:

Федерального закона № 214-ФЗ - 2004г. _____ (да или нет)

Приказа Минстроя РФ N 656/пр – 2018г. _____ (да или нет)

Постановления Пр-ва РФ N 1683 - 2018г. _____ (да или нет)

приложение №6 изложить в следующей редакции:

Приложение №6

Перечень документов (сведений), предъявляемых застройщиком в Исполнительный комитет Пестречинского муниципального района РТ при проведении проверки

Документы, представляемые юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем при проведении проверки	Нормативный правовой акт, устанавливающий форму документа
1. Учредительные документы юридического лица (устав или учредительный договор и устав)	
2. Решение об избрании и приказ о назначении на должность руководителя юридического лица, привлекающего денежные средства граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - Объект), в соответствии с которым он имеет право действовать от имени указанного юридического лица без доверенности	
3. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	
4. Проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения	
5. Технико-экономическое обоснование проекта строительства Объекта	
6. Заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законодательством	
7. Информация о застройщике, техническом заказчике, подрядчиках и проектировщиках Объекта	
8. Справка о степени готовности объекта незавершенного строительства с описанием выполненных работ и стадии строительства, с указанием (в процентах) степени выполненных работ по: - монолиту; - кирпичной кладке; - отделке мест общего пользования; - монтажу внутренних сетей, внешних сетей, вентиляции, окон, лифтов; -электромонтажным работам; - благоустройству Объекта	
9. Документы, подтверждающие исполнение застройщиком обязательств по договорам участия в долевом строительстве (передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства)	
10. Проектная декларация, включающая в себя информацию о застройщике и проекте строительства с изменениями, указанием дат и источников опубликования и (или) размещения	приказ Минстроя России №996/пр.
11. Согласие участников долевого строительства на передачу в залог имущества, указанного в частях 1-3 статьи 13 Федерального закона № 214-ФЗ в случае если залог оформляется после заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства	

12. Согласие банка, являющегося залогодержателем имущества, указанного в частях 1-3 статьи 13 Федерального закона № 214-ФЗ, на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 Федерального закона № 214-ФЗ и согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном частью 8 статьи 13 Федерального закона № 214-ФЗ	
13. Договоры участия в долевом строительстве и (или) иные договоры, на основании которых привлекались денежные средства для строительства Объекта, а также соглашения об их изменениях, дополнениях, расторжении	
14. Договоры перевода долга на нового участника долевого строительства и уступки прав требований по договору участником долевого строительства, по которым граждане и юридические лица приобрели имущественные права на квартиры в объекте незавершенного строительства	
15. Договоры простого товарищества (договоры о совместной деятельности), инвестиционные соглашения, в рамках которых осуществляется строительство Объекта	
16. Кредитные договоры и договоры займа, заключенные для строительства (создания) Объекта и (или) связанные с осуществлением текущей деятельности застройщика, а также соглашения об их изменениях, дополнениях, расторжении	
17. Поручительство банка за застройщика	
18. Договоры строительного подряда, поставки строительных материалов, иные договоры, связанные со строительством (созданием) Объекта	
19. Реестры строящихся (создаваемых) Объектов с указанием участников долевого строительства (фамилия, имя, отчество физических лиц, наименования юридических лиц), а также количества и номеров квартир, нежилых помещений, парковочных мест), которые будут переданы участникам долевого строительства после завершения строительства (создания) Объекта	
20. Реестры договоров участия в долевом строительстве и (или) иных договоров (соглашений), на основании которых привлекались денежные средства для строительства (создания) Объекта, с указанием наименования, адреса места нахождения, идентификационного номера налогоплательщика юридического лица, фамилии, имени, отчества и адреса регистрации физического лица, даты подписания и государственной регистрации договора, суммы каждого договора, даты поступления денежных средств по договору, факта расторжения договора	
21. Реестры расторгнутых договоров участия в долевом строительстве и (или) иных договоров (соглашений), на основании которых привлекались денежные средства	

для строительства (создания) Объекта, с указанием причин расторжения	
22. Уведомления, направленные застройщиком участникам долевого строительства о невозможности завершения строительства в предусмотренный договором срок и предложение об изменении условий договора (с подтверждением почтового направления)	
23. Уведомления об одностороннем отказе от исполнения договоров участия в долевом строительстве и (или) иных договоров, на основании которых привлекались денежные средства для строительства (создания) Объекта (с подтверждением его почтового направления)	
24. Приказ об учетной политике, в том числе рабочие планы счетов бухгалтерского учета, содержащие синтетические и аналитические счета и субсчета учета финансово-хозяйственной деятельности застройщика	
25. Бухгалтерская отчетность юридического лица за отчетные периоды (далее - за квартал, за год) с момента получения разрешения на строительство (бухгалтерский баланс, отчет о прибылях и убытках, отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств, иные приложения к бухгалтерскому балансу)	
26. Аудиторское заключение, подтверждающее достоверность бухгалтерской отчетности (за отчетные периоды осуществления застройщиком предпринимательской деятельности)	
27. Расшифровка статей бухгалтерского баланса за отчетные периоды по каждому объекту долевого строительства	
28. Информация о документах бухгалтерского учета, данные бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, на основании которых заполнены графы об использовании застройщиком привлеченных денежных средств участников долевого строительства, согласно приложению № 3 и графе 11 приложения № 2 к Правилам представления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, утвержденным Приказом Минстроя России 12.10.2018 № 656/пр, за отчетные периоды	
29. Регистры бухгалтерского учета, связанные с учетом финансово-хозяйственных операций при осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств на долевое строительство Объектов: журналы-ордера, карточки счетов, оборотно-сальдовые ведомости (аналитический учет) по субсчетам, субконто (по объектам строительства), участникам долевого строительства Объектов (по счетам 76, 86, 08, 60) и карточки счетов 50, 51, 76, 86, 08, 60, а также другие счета, где задействовано движение денежных средств участников долевого строительства	
30. Кассовая книга, приходные и расходные кассовые ордера за отчетные периоды	

31. Справки-отчеты кассира-операциониста по форме № КМ-6 за отчетные периоды	
32. Выписки о движении денежных средств по банковским счетам, платежные поручения за отчетные периоды	
33. Первичная учетная документация по учету работ в капитальном строительстве	
34. Накладные на поставку строительных материалов, акты на списание строительных материалов	
35. Общий журнал работ по форме № КС-6	
36. Ежеквартальная справка с указанием величины дебиторской задолженности участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве и (или) иным договорам (соглашениям), на основании которых привлекались денежные средства для строительства (создания) Объекта на конец отчетного периода	
37. Справка с указанием размера кредитных (заемных) средств, привлеченных под залог Объекта долевого строительства и/или земельного участка, отведенного под строительство Объекта	

приложение №7 изложить в следующей редакции:

Приложение №7

Перечень документов, представляемых застройщиком с ежеквартальной отчетностью об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

1. Ежеквартальная отчетность застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

В соответствии с пунктом 2 Правил представления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства (далее – Правила), утвержденных Приказом Минстроя России 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», в состав отчетности включаются:

1) отчеты по формам согласно приложениям № I – V к Правилам;

2) справки, представляемые в случаях, установленных Правилами:

- при наличии расторгнутых договоров за отчетный период представляется справка с указанием оснований расторжения каждого договора;

- при наличии неисполненных (просроченных) обязательств по договорам представляется справка с указанием причин ненадлежащего исполнения обязательств;

- при указании в графе 11.4 раздела II отчетности суммы денежных средств, использованных застройщиком в отчетном периоде по целевому назначению, прилагается справка о целях расходования денежных средств со ссылками на пункты части 1 статьи 18 Закона о долевом строительстве;

3) ежеквартальная (по итогам IV квартала – годовая) бухгалтерская отчетность застройщика, составленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. В составе годовой бухгалтерской отчетности представляется аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

2. Реестр заключенных договоров участия в долевом строительстве, представляемых лицами, осуществляющими привлечение денежных средств граждан для строительства, в уполномоченный орган исполнительной власти Пестречинского района, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

3. Надлежащим образом заверенные копии (для подтверждения представленных сведений):

- разрешения на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости*;

- свидетельства о государственной регистрации права собственности и (или) договора аренды (субаренды) земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, с отметкой о государственной регистрации*;

- первого зарегистрированного договора участия в долевом строительстве;

- разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости*;

- передаточного акта или иного документа о передаче застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства, подписанного сторонами.

* Указанные документы могут быть представлены только по инициативе застройщика.

приложение №8 изложить в следующей редакции:

Приложение № 8

А К Т
проверки исполнения требований к раскрытию и размещению
застройщиком информации

№ __ от «___» _____ 20__ г.

Застройщик: _____
(наименование застройщика)

№ п/п	Раскрытие и размещение информации застройщиком в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ	Пункт Федерального закона	Результат проверки
1.	Разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в пункте 4 части 1 статьи 20 Федерального закона №214-ФЗ	п.1 ч.2 ст.3.1	
2.	Разрешение на строительство (по каждому объекту)	п.2 ч.2 ст.3.1	
3.	Заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом (по каждому объекту)	п.2 ч.2 ст.3.1	
4.	Документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок (по каждому объекту)	п.2 ч.2 ст.3.1	
5.	Проектная декларация (по каждому объекту)	п.3 ч.2 ст.3.1	
6.	Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации	п.4 ч.2 ст.3.1	
7.	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 (по каждому объекту)	п.5 ч.2 ст.3.1	
8.	Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства по договору участия в долевом строительстве в соответствии с требованиями статей 15.4 и 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ в случае размещения таких	п.6 ч.2 ст.3.1	

	средств на счетах эскроу (по каждому объекту)		
9.	Аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности	п.7 ч.2 ст.3.1	
10.	Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность	п.7 ч.2 ст.3.1	
11.	Фотографии строящихся (создаваемых) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, отражающие текущее состояние их строительства (создания) (по каждому объекту)	п.8 ч.2 ст.3.1	
12.	Градостроительный план земельного участка (по каждому объекту)	п.9 ч.2 ст.3.1	
13.	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 приходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия (по каждому объекту)	п.10 ч.2 ст.3.1	
14.	Документ, содержащий информацию о расчете размера собственных средств и нормативных финансовой устойчивости застройщика	п.11 ч.2 ст.3.1	
15.	Сведения о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»	п.12 ч.2 ст.3.1	
16.	Извещение о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направленное в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности (по каждому объекту)	п.13 ч.2 ст.3.1	
17.	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)	п.14 ч.2 ст.3.1	
18.	Дата размещения в Единой информационной системе жилищного строительства заключения о соответствии застройщика и проектной декларации	ч.3 ст.3.1	
19.	Периодичность размещения фотографий, указанные в пункте 8 части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ	ч.3 ст.3.1	
20.	Дата размещения изменений в документы, указанные в части 2 статьи 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ	ч.4 ст.3.1	

21.	Сведения об уплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд	п.6 Приказа Министерства и жилищно- коммунального хозяйства РФ от 11.05.2018 №275/пр	
-----	------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Выводы: _____

Должность _____ /Ф.И.О./

Должность _____ /Ф.И.О./

Лист согласования к документу № 1295 от 19.08.2019

Инициатор согласования: Косолапова Э.П. Главный специалист отдела строительства, архитектуры и ЖКХ

Согласование инициировано: 15.08.2019 11:49

Лист согласования			Тип согласования: смешанное	
№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания
Тип согласования: параллельное				
1	Шайхутдинов Р.Р.		🔒Согласовано 15.08.2019 - 20:52	-
2	Кашапов И.М.		🔒Согласовано 15.08.2019 - 15:38	-
3	Павлова С.М.		Согласовано 17.08.2019 - 09:26	-
Тип согласования: последовательное				
4	Штейн Э.А.		🔒Подписано 19.08.2019 - 08:47	-