



СЛУЖБА СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

12 августа 2019г.

№ 6-17

Об утверждении перечня сведений и (или) документов, необходимых для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

В соответствии с пунктом 4 части 6 статьи 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Постановлением Правительства Астраханской области от 07.07.2014 № 254-П «О службе строительного надзора Астраханской области» служба строительного надзора Астраханской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемые:

Перечень сведений и (или) документов, необходимых для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

2. Установить, что указанные в перечне документы, сведения, информация представляются на бумажном носителе в виде оригиналов и/или копий соответствующих документов, заверенных печатью (при наличии) и подписью законного представителя застройщика, либо направляются с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи на сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте <http://нашдом.рф/> (при наличии технической возможности).

Застройщики не представляют документы и информацию, которые находятся в распоряжении органов, предоставляющих государственные услуги, органов, предоставляющих муниципальные услуги, иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций.

Застройщики вправе представить указанные документы и информацию в органы, предоставляющие государственные услуги, и органы, предоставляющие муниципальные услуги, по собственной инициативе.

3. Признать утратившим силу:

000013 *

Постановление службы строительного надзора Астраханской области от 20.07.2015 № 3-П «Об утверждении Перечня сведений и (или) документов, необходимых для осуществления контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства»

4. Организационному отделу службы строительного надзора Астраханской области:

4.1. В течение трех рабочих дней со дня подписания настоящего постановления направить его копию в агентство связи и массовых коммуникаций Астраханской области для официального опубликования в средствах массовой информации.

4.2. В семидневный срок после дня первого официального опубликования настоящего постановления направить его копию, а также сведения об источниках его официального опубликования в Управление Министерства юстиции Российской Федерации по Астраханской области.

4.3. Направить копию настоящего постановления в прокуратуру Астраханской области не позднее семи рабочих дней со дня его подписания.

4.4. Не позднее семи рабочих дней со дня подписания настоящего постановления направить его копию поставщикам справочно-правовых систем ООО «Астрахань-Гарант-Сервис» и ООО «Информационный центр «КонсультантСервис» для включения в электронные базы данных.

5. Начальнику инспекции государственного контроля и надзора в области долевого строительства службы строительного надзора Астраханской области в семидневный срок со дня принятия настоящего постановления разместить его на официальном сайте службы строительного надзора Астраханской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <http://sbhs.astrobl.ru>. и сведения об утверждении перечня сведений и (или) документов, предоставляемых жилищно-строительным кооперативом, осуществляющим привлечение денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, необходимых при осуществлении государственного контроля (надзора).

6. Постановление вступает в силу по истечении 10 дней после дня его официального опубликования.

И.о. руководителя службы



И.Б. Ситников

Приложение
к постановлению службы
строительного надзора
Астраханской области
от 12.08 2019 г. № 677

Перечень сведений и (или) документов, необходимых для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

I. Общий для всех проверяемых лиц

1.1. Учредительные документы (устав, учредительный договор, изменения к ним).

1.2. Документы, подтверждающие полномочия законного представителя юридического лица, уполномоченного представителя юридического лица.

1.3. Правоустанавливающие документы на земельный участок, предоставленный под строительство объекта недвижимости, с внесенными в них изменениями, дополнительными соглашениями.

1.4. Документы, подтверждающие членство застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, выданные застройщику свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства; документы, подтверждающие членство застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциациях).

1.5. Договоры об освоении территории в целях строительства стандартного жилья, если строительство стандартного жилья по указанному договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

1.6. Договоры о развитии застроенной территории, если строительство по указанному договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

1.7. Договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договор о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления, если строительство по указанным договорам осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

1.8. Сведения о лицах, осуществляющих работы, поставки товаров и (или) предоставляющих услуги по проведению инженерных изысканий архитектурно-строительного проектирования и строительства, с указанием полного наименования юридического лица или фамилии, имени, отчества (если имеется) индивидуального предпринимателя, адреса (места нахождения), :

также о видах таких товаров, работ, услуг и информация о наличии у этих лиц соответствующих допусков (лицензий) к осуществлению указанных видов работ, поставок товаров и предоставлению услуг, если законодательством Российской Федерации предусмотрено требование о наличии указанных допусков (лицензий).

1.9. Технические условия, выданные уполномоченными органами для строительства объекта недвижимости, договоры технологического подключения и присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения.

1.10. Проектные декларации, приказы об утверждении проектной декларации. Изменения, дополнения в проектную декларацию. Документы, подтверждающие опубликование, размещение и (или) представление проектной декларации, изменений и дополнений в нее. Документы (приказы, должностные инструкции), подтверждающие полномочия должностных лиц юридического лица по составлению и опубликованию (размещению) проектных деклараций, составлению и представлению ежеквартальной отчетности застройщика.

1.11. Договоры страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, страховые полисы; документы, подтверждающие оплату застройщиком страховой премии по договору страхования.

1.12. Соглашения о расторжении договоров страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

1.13. Документы, подтверждающие отчисление застройщиком средств в фонд, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

1.14. Договоры участия в долевом строительстве с дополнительными соглашениями, в том числе расторгнутые договоры.

1.15. Уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора участия в долевом строительстве с подтверждением его почтового отправления.

1.16. Договоры уступки права требования по договору участия в долевом строительстве, уведомления о проведенных уступках.

1.17. Соглашения о возникновении у участника долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на объект социальной инфраструктуры, заключенные в соответствии с требованиями статьи 18.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

1.18. Иные договоры с дополнительными соглашениями, на основании которых привлечены денежные средства граждан для строительства (создания) объекта недвижимости.

1.19. Агентские и иные договоры на совершение действий по привлечению денежных средств участников долевого строительства.

1.20. Договоры о привлечении кредитных, заемных средств для строительства (создания) объекта недвижимости, договоры залога (ипотеки), поручительства, согласие банка, предусмотренное пунктом 2 части 6, частью 7 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, документы, подтверждающие направление участникам долевого строительства уведомления о прекращении поручительства.

1.21. Договоры поручительства (сопоручительства) по обязательствам по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям пункта 1 части 2 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, оформленные в соответствии с требованиями статьи 15.3 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ.

1.22. Целевые кредитные договоры на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, заключенные застройщиком с российской кредитной организацией в соответствии с требованиями статьи 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ. Кредитные договоры, заключенные застройщиком с уполномоченным банком, в том числе договоры на проектное финансирование строительства объектов долевого строительства; договоры кредита, предоставленные в целях рефинансирования (перекредитования) целевого кредита в соответствии с частью 1.2 статьи 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

1.23. Документы, подтверждающие оплату уставного капитала застройщика, уставных (складочных) капиталов, уставных фондов поручителя или сопоручителей, по заключенному в соответствии со статьей 15.3 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ договору поручительства с таким застройщиком.

1.24. Приказы об учетной политике организации в области бухгалтерского учета и отчетности и приложения к ним, в том числе рабочие планы счетов бухгалтерского учета, содержащие синтетические и аналитические счета и субсчета учета финансово-хозяйственной деятельности.

1.25. Документы, подтверждающие поступление денежных средств по договорам, указанным в пунктах 1.20-1.28 настоящего Перечня (первичные бухгалтерские документы на которых отражаются поступления средств по договорам, карточки счетов бухгалтерского учета, регистры бухгалтерского учета, выписки банка со всех счетов организации).

1.26. Справки о выполнении финансовых обязательств участником долевого строительства по договору участия в долевом строительстве.

1.27. Документы, подтверждающие расходование денежных средств участников долевого строительства (первичные бухгалтерские документы регистры бухгалтерского учета, договоры подряда на строительство объекта недвижимости, договоры поставки строительных материалов, иные договоры связанные со строительством объекта недвижимости, акты выполненных работ первичная учетная документация по учету работ в капитальном строительстве)

1.28. Документы, подтверждающие временное отчуждение денежных средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве (договоры займа, выдача под отчет должностным лицам организации, финансовые вложения, помещение на депозит и т.д.) (первичные бухгалтерские документы, регистры бухгалтерского учета, договоры подряда на строительство объекта недвижимости, договоры поставки строительных материалов, иные договоры, связанные со строительством объекта недвижимости, акты выполненных работ, первичная учетная документация по учету работ в капитальном строительстве).

1.29. Первичные бухгалтерские документы, подтверждающие возврат денежных средств по расторгнутым договорам участия в долевом строительстве.

1.30 Справка по финансированию строительства, содержащая сведения:

- о сумме денежных средств, полученных лицом, привлекающим денежные средства, на строительство (создание) объекта, с указанием источника финансирования (средства, полученные по договорам, заключенным с участниками долевого строительства, по инвестиционным договорам, договорам купли-продажи, кредитным договорам, договорам займа и (или) иным договорам);

- о стоимости освоенных капитальных вложений с указанием статей расхода;

- о стоимости услуг застройщика (заказчика) (при наличии);

- о наличии дебиторской и кредиторской задолженностей по оплате выполненных работ, услуг;

- о сумме денежных средств, израсходованных лицом, привлекающим денежные средства, на строительство (создание) объекта с учетом дебиторской и кредиторской задолженностей;

- об остатке привлеченных денежных средств участников долевого строительства.

Все сведения, указанные в справке по финансированию строительства, должны быть подтверждены бухгалтерскими документами: журналами-ордерами, оборотно-сальдовыми ведомостями, карточками субконто, кассовой книгой, главной книгой, банковскими выписками и (или) иными бухгалтерскими документами, а также справками банков, подтверждающими остатки денежных средств на счетах лица, привлекающего денежные средства, на дату представления указанной справки.

При наличии у лица, привлекающего денежные средства, нескольких объектов указанная справка составляется на каждый объект отдельно.

1.31. Утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские отчетности за три последних года (фактический период) осуществления застройщиком предпринимательской деятельности либо при применении упрощенной системы налогообложения - книги учета доходов и расходов застройщика за указанный период.

1.32. 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.

1.33. Документ, подтверждающий сведения о расчете собственных средств застройщика, с приложением расшифровки строк бухгалтерской (финансовой) отчетности застройщика, принимаемых к расчету размера собственных средств застройщика:

а) затраты на приобретение земельных участков (прав на земельные участки) и иные фактические затраты застройщика, связанные со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, и предусмотренные частью 1 статьи 18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ;

б) дебиторская задолженность по налогам, сборам и иным обязательным платежам, уплачиваемым в соответствующий бюджет бюджетной системы Российской Федерации, государственные внебюджетные фонды;

в) имущество, принятое к бухгалтерскому учету в качестве основных средств или запасов, возникшее в результате понесенных затрат, указанных в подпункте «а» настоящего пункта;

г) дебиторская задолженность по авансам, уплаченным в составе затрат, указанных в подпункте «а» настоящего пункта;

д) дебиторская задолженность, возникающая вследствие заключаемых договоров, предусматривающих оплату расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения, в целях обеспечения деятельности застройщика;

е) дебиторская задолженность участников долевого строительства по уплате цены договора участия в долевом строительстве;

ж) предъявленные застройщику поставщиками (подрядчиками, исполнителями) суммы налога на добавленную стоимость, подлежащие вычету в будущих периодах;

з) денежные средства на счетах, открытых в уполномоченном банке, соответствующем положениям пункта 3 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, а также дебиторская задолженность по уплате процентов, начисленных на остаток на таких счетах;

и) доходы будущих периодов, признанные застройщиком в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.

1.34. Расшифровки статей баланса (дебиторской задолженности, кредиторской задолженности, краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений).

1.35. Документы, подтверждающие направление участникам долевого строительства информации о невозможности завершения строительства и предусмотренный договором срок и предложения об изменении договора.

1.36. Документы, подтверждающие планируемую стоимость строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости указанную в проектной декларации.

1.37. Информация об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в высшем органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени и (при наличии) отчества физического лица - учредителя (участника) и процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в высшем органе управления этого юридического лица, а также о физических лицах с указанием фамилии, имени и (при наличии) отчества, которые в конечном счете косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика (бенефициарный владелец).

1.38. Сведения об учредителях (участниках) и бенефициарных владельцах застройщика с указанием следующих сведений:

а) сведения, позволяющие идентифицировать учредителя (участника) и бенефициарного владельца (для физического лица - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, идентификационный номер налогоплательщика (при наличии такого номера), для юридического лица - основной государственный регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика);

б) доля учредителя (участника), акций, контролируемых бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика;

в) описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми лицо является бенефициарным владельцем.

1.39. Сведения о руководителе и главном бухгалтере застройщика (приказы о назначении на должность, справки об отсутствии судимости за преступления в сфере экономической деятельности или преступления против государственной власти):

1.40. Объяснение законного представителя (иного должностного лица) застройщика (иного лица) по выявленным в ходе контроля (надзора) нарушениям, по существу обращений, поступивших в Инспекцию, в том числе от участников долевого строительства (граждан), по представленным застройщиком (иным лицам) документам и иной поступившей информации.

1.41. Документы, подтверждающие исполнение предписаний службы об устранении нарушений.

1.42. Акты приема-передачи (иные документы о передаче) объекта долевого строительства участнику долевого строительства, инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства.

1.43. Перечень объектов долевого участия (жилых помещений), по которым за гражданами в судебном порядке признано право собственности.

1.44. Сведения в отношении законного представителя, должностного лица застройщика (иного лица), необходимые для осуществления производства по делам об административных правонарушениях, с указанием фамилии, имени отчества (при наличии), даты и места рождения, адреса регистрации по месту жительства, серии и номера документа, удостоверяющего личность, органа, его

выдавшего, и даты выдачи такого документа, а также сведения о номерах телефона, факса, адресах электронной почты, на которые необходимо направлять процессуальные вызовы, уведомления.

1.45. Выписка с расчетного счета застройщика, подтверждающая наличие на дату направления проектной декларации денежных средств.

1.46. Сведения о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу в случае привлечения денежных средств участников долевого строительства в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

1.47. Сведения об отсутствии обязательств по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов (целевых займов), 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.

1.48. Сведения о том, что застройщиком не осуществлены выпуск или выдача ценных бумаг, за исключением акций.

1.49. Сведения об обязательствах 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, на дату направления проектной декларации, не превышающих один процент от проектной стоимости строительства.

1.50. Сведения о том, что 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.

1.51. Сведения об отсутствии обязательств по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц.

1.52. Сведения об отсутствии в отношении юридического лица - застройщика процедуры ликвидации.

1.53. Сведения об отсутствии в отношении юридического лица - застройщика решения 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)» (далее - Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ).

1.54. Сведения об отсутствии в отношении юридического лица - застройщика решения арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания.

1.55. Информация об отсутствии сведений о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного

исполнительного органа юридического лица) в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации такого строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений.

1.56. Информация об отсутствии сведений о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

1.57. Сведения об отсутствии у юридического лица - застройщика недоимки по налогам, сборам, задолженности 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 N 127-ФЗ.

II. Для проверяемых лиц, находящихся в одной из стадий банкротства

- 2.1. Реестры требований о передаче жилых помещений.
- 2.2. Реестры кредиторов третьей, четвертой очереди (участников долевого строительства, отказавшихся от исполнения договора).
- 2.3. Протоколы собраний кредиторов (участников долевого строительства)

2.4. Отчет о деятельности арбитражного управляющего по результатам проведения процедур внешнего управления и конкурсного производства.

2.5. Заключение арбитражного управляющего о возможности или невозможности передачи объекта незавершенного строительства созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или приобретателю.

2.6. Отчет об оценке прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок.

2.7. Мирное соглашение, текст которого подготовлен для рассмотрения собранием кредиторов и участников строительства.