**О распространенных ошибках застройщиков**

**при размещении в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектных деклараций**

В соответствии с требованиями п. 3 ч. 2 ст. 3.1 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» застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обязан размещать в ЕИСЖС проектную декларацию.

Согласно ч. 1 ст. 19 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в такой проектной декларации. Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика.

***В соответствии с ч. 4 ст. 19 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ застройщик обязан вносить в проектную декларацию с использованием ЕИСЖС изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.***

Внесение изменений в проектную декларацию не требуется после размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе в эксплуатацию всех предусмотренных проектом строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Если проект строительства предусматривает строительство нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, после размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости внесение изменений в проектную декларацию о введенном в эксплуатацию объекте не требуется.

В ходе анализа проектных деклараций, размещаемых застройщиками в ЕИСЖС, на предмет соблюдения застройщиком требований, установленных ч. 4 ст. 19 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, установлено, что наиболее распространенной ошибкой застройщиков является нарушение сроков внесения изменений, касающихся сведений о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату (п. 6. Ч. 1 ст. 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ), а также изменений, касающихся сведений о количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу (п. 11.2 ч. 1 ст. 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ), в проектную декларацию.

В соответствии с ч. 4 ст. 19 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в редакции от 13.07.2020, застройщик обязан вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

Таким образом, изменения относительно количества заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу, должны быть внесены в проектную декларацию не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

В соответствии ч. 5 ст. 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика подлежит обязательному аудиту. Застройщик составляет промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность на ежеквартальной основе за следующие промежуточные отчетные периоды - первый квартал, полугодие и девять месяцев. Застройщик в порядке, определенном частью 2 статьи 3.1 настоящего Федерального закона, раскрывает промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность в срок не позднее тридцати календарных дней после окончания соответствующего промежуточного отчетного периода и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторское заключение в срок не позднее ста двадцати календарных дней после окончания соответствующего отчетного года.

Таким образом, внесение изменений в проектную декларацию в части информации, предусмотренной п. 6 ч. 1 ст. 20 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, осуществляется застройщиком не позднее 10-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором была раскрыта промежуточная и годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность.

Также следует отметить, что одна из наиболее часто встречающихся ошибок застройщиков – некорректное заполнение раздела 9 проектной декларации.

Форма проектной декларации утверждена приказом Минстроя России от 20.12.2016 № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации», раздел 9 которой содержит информацию о видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, их местоположении и основных характеристиках, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений, при этом согласно пояснениям к приказу Минстроя России от 20.12.2016 № 996/пр, информация о проекте строительства заполняется в отношении одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, либо в отношении нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство.

***Под объектами недвижимости, в отношении которых выдано разрешение на строительство, надлежит понимать каждое из отдельно стоящих зданий, входящих в состав проекта строительства.***

Если проектная декларация заполняется в отношении нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости либо этапов строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, или планируется поэтапный ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, то первым заполняется раздел 9, затем заполняются разделы, имеющие общие сведения в отношении всех указанных объектов (этапов), затем заполняются иные разделы отдельно для каждого объекта (этапа) в последовательности перечисления этих объектов (этапов) в подразделе 9.2.

Если многоквартирный дом состоит из блок-секций, имеющих различный срок ввода их в эксплуатацию, то графы подраздела 9.2 заполняются отдельно для каждой такой блок-секции (группы блок-секций).

Таким образом, если разрешением на строительство предусматривается строительство нескольких объектов недвижимости (т.е. несколько отдельно стоящих зданий, входящих в состав проекта строительства), раздел 9 проектной декларации надлежит заполнять в отношении каждого из таких объектов недвижимости, вне зависимости о того, как застройщик планирует сдавать объекты недвижимости в эксплуатацию – одновременно или поочередно (отдельными этапами).

 Минстроем России разработан проект Приказа «О внесении изменения в приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20.12.2016 № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации» (ID проекта 01/02/09-20/00108162), которым предлагается привести форму проектной декларации, утвержденной Приказом Минстроя России от 20.12.2016 № 996/пр, в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2020 № 202-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», дополнив соответствующими графами для размещения информации, предусмотренной п.п. 1, 4, 7, 9.1, 11.1 ч. 1 ст. 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ:

- о генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенным с застройщиком;

- о предельных параметрах разрешенного строительства;

- о наличии и площади частей жилого помещения и нежилого помещения;

- о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства

- о сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа).

До вступления в силу вышеуказанного приказа Минстроя России информация, предусмотренная п.п. 1, 4, 7, 9.1, 11.1 ч. 1 ст. 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, может быть размещена в разделе 25 проектной декларации «Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте».

Напоминаем, что опубликование в средствах массовой информации и (или) размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования застройщиком проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, предоставление застройщиком неполной и (или) недостоверной информации, опубликование, размещение или предоставление которой предусмотрено законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно нарушение сроков опубликования и (или) размещения проектной декларации либо вносимых в нее изменений образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ и влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от двухсот тысяч до четырехсот тысяч рублей.