**О распространенных ошибках застройщиков**

**при заполнении ежеквартальной отчетности застройщика 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 застройщиком примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам участия в долевом строительстве, сводной накопительной ведомости проекта строительства**

Отчетность застройщика подлежит предоставлению в контролирующий орган и размещению в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) в соответствии с приказом Минстроя России 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».

Отчетность застройщика формируется на основе сведений, указанных застройщиком в проектных декларациях и иных документах, размещенных в личном кабинете застройщика в ЕИСЖС по состоянию на последнюю отчетную дату соответствующего отчетного периода.

При заполнении ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства застройщики допускают следующие ошибки:

1. В нарушение требований приказа Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр раздел II «Сведения о многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства» отчетности заполняется застройщиками некорректно, в частности, согласно пояснениям к приказу, ***данный раздел надлежит заполнять отдельно по каждому из объектов недвижимости, в отношении которых выдано разрешение на строительство, в соответствии с данными*** [***раздела 9***](https://base.garant.ru/71580910/bd2c76d8fd4d0d36c804c96a48591b1c/#block_1009) ***проектной декларации***, заполненной застройщиком по форме, утвержденной [приказом](https://base.garant.ru/71580910/) Минстроя России от 20.12.2016 № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации», нарастающим итогом, начиная с квартала, в котором был заключен договор с первым участником долевого строительства, и по квартал, в течение которого застройщиком были исполнены свои обязательства по последнему договору с участником долевого строительства. ***Под объектами недвижимости, в отношении которых выдано разрешение на строительство, надлежит понимать каждое из отдельно стоящих зданий, входящих в состав проекта строительства.*** Таким образом, если разрешением на строительство предусматривается строительство нескольких объектов недвижимости (т.е. несколько отдельно стоящих зданий, входящих в состав проекта строительства), раздел II отчетности должен быть заполнен в отношении каждого из таких объектов недвижимости, вне зависимости о того, как застройщик планирует сдавать объекты недвижимости в эксплуатацию – одновременно или поочередно (отдельными этапами). Однако не всеми застройщиками раздел II отчетности заполняется в отношении каждого объекта недвижимости, входящего в состав проекта строительства, вследствие чего при заполнении раздела II отчетности застройщики ошибочно объединяют данные о нескольких объектах недвижимости, входящих в состав проекта строительства, что приводит к искажению информации и невозможности их проверки контролирующим органом (например, в отношении количества заключенных договоров участия в долевом строительстве и суммы обязательств по договорам);
2. При заполнении графы 3.4 «Дата и номер регистрации права на земельный участок в Едином государственном реестре недвижимости» раздела II отчетности часто отсутствует номер регистрации права на земельный участок в ЕГРН, в связи с тем, что указанная графа заполняется **автоматически** в соответствии со сведениями, указанными застройщиком в разделе 12 проектной декларации. Таким образом, отсутствие в разделе 12 проектной декларации сведений о номере регистрации земельного участка в ЕГРН приводит к некорректному отображению информации в графе 3.4 отчетности;
3. При заполнении подраздела 4 «Информация о разрешении на строительство» раздела II отчетности в графах 4.3 «Первоначальный срок действия разрешения на строительство», 4.4.1 «Дата внесения изменений в разрешение на строительство», 4.4.2 «Краткое описание внесенных изменений», 4.5.1 «Новый срок действия разрешения на строительство», 4.5.2 «Информация о продлении срока действия разрешения на строительство» **вручную указываются** соответствующие сведения в случае внесения изменений в первоначальное разрешение на строительство, продления срока действия первоначального разрешения на строительство. ***В графе 4.3 указывается срок действия разрешения на строительство до внесения изменений в него.*** В нарушение указанных требований застройщики ошибочно указывают в графе 4.3 данные о сроке действия разрешения на строительство с учетом его продления, что приводит к неправильному заполнению граф 4.4.1, 4.4.2, 4.5.1, 4.5.2 раздела II отчетности;
4. В графах 5.1.2 «Жилые помещения: площадь (кв. м)», 5.2.2 «Нежилые помещения: площадь (кв. м)» и 5.3.2 «Машино-места: площадь (кв. м)» раздела II отчетности **надлежит указывать** значения площадей жилых помещений, нежилых помещений и машино-мест, которые застройщик реализует по договорам участия в долевом строительстве, при этом ***данные о площадях жилых и нежилых помещений, машино-мест, реализуемых застройщиком по договорам участия в долевом строительстве, должны соответствовать кратким техническим характеристикам объекта, указанным в разрешении на строительство, а также данными*** [***раздела 9***](https://base.garant.ru/71580910/bd2c76d8fd4d0d36c804c96a48591b1c/#block_1009) ***проектной декларации***, заполненной застройщиком по форме, утвержденной [приказом](https://base.garant.ru/71580910/) Минстроя России от 20.12.2016 № 996/пр, однако в ходе сравнительного анализа данных отчетности, проектной декларации и разрешения на строительства контролирующим органом часто выявляется значительное расхождение относительно площадей жилых и нежилых помещений и машино-мест. Также застройщики ошибочно включают в сумму площади нежилых помещений, площади нежилых помещений общественного назначения, в отношении которых застройщиком не могут заключаться договоры участия в долевом строительстве (тамбуры, лестничные клетки и т.д.), что приводит к искажению информации и неправильному заполнению графы 5.2.2 отчетности;
5. Графа 6 «Планируемая стоимость строительства (создания) объекта недвижимости, указанная в проектной декларации по состоянию на дату получения заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям законодательства о долевом строительстве (млн. рублей)» раздела II отчетности заполняется автоматически (с возможностью изменения) в соответствии со значением проектной стоимости строительства, указанной застройщиком в разделе 18.1.1 проектной декларации по состоянию на дату получения заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям законодательства о долевом строительстве, при этом, ***если заключение соответствии застройщика и проектной декларации требованиям законодательства о долевом строительстве комитетом не выдавалось ввиду отсутствия оснований, в данной графе надлежит указывать планируемую стоимость строительства в соответствии с данными первой проектной декларации, размещенной на официальном сайте застройщика***. Однако застройщики ошибочно указывают в данной графе сведения о проектной стоимости строительства по состоянию на ту дату, когда проектная декларация впервые размещена застройщиком в ЕИСЖС, при этом на момент первичного размещения проектной декларации в ЕИСЖС проектная стоимость уже изменилась (увеличилась или уменьшилась);
6. Данные графы 7 «Проектная стоимость по состоянию на начало отчетного периода (млн. рублей)» раздела II отчетности заполняются автоматически (с возможностью изменения) в соответствии со сведениями, указанными в разделе 18.1.1 проектной декларации по состоянию на начало соответствующего отчетного периода, а также должны соответствовать данным графы 9 «Проектная стоимость строительства по состоянию на последнюю календарную дату отчетного периода (млн. рублей)» раздела II отчетности, заполненной за предпоследний отчетный период, однако в ходе сравнительного анализа контролирующим органом выявляется несоответствие данных, указанных в графе 9 «Проектная стоимость строительства по состоянию на последнюю календарную дату отчетного периода (млн. рублей)» отчетности, заполненной за предпоследний отчетный период, и данных, указанных в графе «Проектная стоимость по состоянию на начало отчетного периода (млн. рублей)» отчетности, заполненной застройщиком за последний отчетный период;
7. В графе 12.1 «Сумма денежных средств участников долевого строительства, привлеченных застройщиком по ДДУ на первую календарную дату отчетного периода (млн. рублей)» раздела II отчетности, заполняемой за последний отчетный период, надлежит указывать данные, аналогичные тем, что указаны в графе 12.8 «Сумма денежных средств участников долевого строительства на последнюю календарную дату отчетного периода, не использованных по целевому назначению (млн. рублей)», заполненной за предпоследний отчетный период, т.е. в графе 12.1 застройщику необходимо отражать сведения об общей сумме денежных средств, привлеченных застройщиком по договорам участия в долевом строительстве по состоянию на первую календарную дату отчетного периода, за вычетом денежных средств, использованных застройщиком по целевому назначению (в предыдущем отчетном периоде) и денежных средств, возвращённых участникам долевого строительства в связи с расторжением договоров участия в долевом строительстве (в предыдущем отчетном периоде), однако большинство застройщиков в графе 12.1 отчетности указывают данные, не соответствующие данным графы 12.8 отчетности за предыдущий отчетный период;
8. В нарушение требований п. 12 Порядка предоставления застройщиками ежеквартальной отчетности, утвержденного приказом Минстроя России № 656/пр, застройщики не представляют в составе отчетности справку, содержащую информацию о целях расходования денежных средств участников долевого строительства со ссылками пункты части 1 ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (при условии, если данные графы 12.4 «Сумма денежных средств участников долевого строительства, использованных застройщиком в отчетном периоде по целевому назначению (млн. рублей)» раздела II отчетности больше чем «0»).

Кроме того, часто застройщик некорректно оформляют указанную справку, в связи с тем, что ***к застройщикам, получившим разрешение на строительство до 01.07.2018 ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ применяется в редакции Федерального закона от 01.07.2017 № 141-ФЗ с учетом особенностей, указанных в ст. 8 Федерального закона от 01.07.2018 № 175-ФЗ.*** Однако, большинство застройщиков, получивших разрешение на строительство до 01.07.2018, представляет справку о целях расходования денежных средств со ссылками на пункты ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ в действующей редакции;

1. Графа 12.5 «Сумма денежных средств участников долевого строительства, использованных застройщиком по целевому назначению на первую календарную дату отчетного периода (млн рублей)» раздела II отчетности заполняется застройщиками некорректно: ***данные графы 12.5 отчетности за последний отчетный период надлежит рассчитывать как сумму граф 12.4 «Сумма денежных средств участников долевого строительства, использованных застройщиком в отчетном периоде по целевому назначению (млн. рублей)» и 12.5 «Сумма денежных средств участников долевого строительства, использованных застройщиком по целевому назначению на первую календарную дату отчетного периода (млн рублей)» раздела II отчетности, заполненной застройщиком за предыдущий (предпоследний) отчетной период,*** однако застройщики, как правило, указывают в данной графе «0», что является неверным, при условии, что большинство застройщиков ежеквартально несут расходы на строительство объектов;
2. В графе 13.5.1 «Объекты долевого строительства – жилые помещения, в отношении которых на отчетную дату действуют ДДУ: количество (шт.)» **надлежит указывать данные, которые могут быть меньше либо равны данным** графы 5.1.1;

В графе 13.5.2 «Объекты долевого строительства – жилые помещения, в отношении которых на отчетную дату действуют ДДУ: площадь (кв. м)» **надлежит указывать данные, которые могут быть меньше либо равны данным** графы 5.1.2;

В графе 13.6.1 «Объекты долевого строительства – нежилые помещения, в отношении которых на отчетную дату действуют ДДУ: количество (шт.)» **надлежит указывать данные, которые могут быть меньше либо равны данным** графы 5.2.1;

В графе 13.6.2 «Объекты долевого строительства – нежилые помещения, в отношении которых на отчетную дату действуют ДДУ: площадь (кв. м)» **надлежит указывать данные, которые могут быть меньше либо равны данным** графы 5.2.2;

В графе 13.7.1 «Объекты долевого строительства – машино-места, в отношении которых на отчетную дату действуют ДДУ: количество (шт.)» **надлежит указывать данные, которые могут быть меньше либо равны данным** графы 5.3.1;

В графе 13.7.2 «Объекты долевого строительства - машино-места, в отношении которых на отчетную дату действуют ДДУ: площадь (кв. м)» **надлежит указывать данные, которые могут быть меньше либо равны данным** графы 5.3.2.

Однако часто застройщики указывают количество действующих договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении жилых или нежилых помещений, машино-мест, превышающее количество жилых помещений, нежилых помещений, машино-мест, в отношении которых застройщик может заключать договоры участия в долевом строительстве. Также застройщики указывают данные об общей площади жилых помещений, нежилых помещений, машино-мест, значительно превышающие данные о площадях жилых помещений, нежилых помещений, машино-мест, в отношении которых застройщики могут заключать договоры;

1. Графа 13.10 «Общая сумма денежных средств участников долевого строительства, привлеченных застройщиком для строительства (создания) объекта недвижимости с даты получения заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям законодательства о долевом строительстве и до последней календарной даты отчетного периода (млн. рублей)» раздела II отчетности заполняется застройщиками некорректно. В данной графе надлежит указывать сумму всех денежных средств, поступивших застройщику от участников долевого строительства с даты получения им заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям законодательства о долевом строительстве, либо, если заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям законодательства о долевом строительстве застройщику не выдавалось, с момента заключения первого договора участия в долевом строительстве. Данные графы 13.10 рассчитываются как разница граф 13.8 «Общая сумма обязательств по ДДУ (млн. рублей)» и 13.9 «Дебиторская задолженность участников долевого строительства по оплате ДДУ (млн. рублей)» раздела II отчетности, однако большинство застройщиков указывают в графе 13.10 сумму денежных средств, поступивших от участников долевого строительства, значительно меньше, чем разница между суммой обязательств и дебиторской задолженностью участников долевого строительства по договорам;
2. Графа 21.3 «Остаток денежных средств на расчетном счете на конец отчетного периода (млн. рублей)» заполняется застройщиками некорректно: в данной графе надлежит указывать сумму денежных средствах, поступивших застройщику от участников долевого строительства и не использованных по целевому назначению, в совокупности с суммой денежных средств, представленных застройщику кредитной организацией по кредитному договору (при наличии такового) и не использованных застройщик по целевому назначению, однако большинство застройщиков, при наличии неиспользованных денежных средств участников долевого строительства по состоянию на конец отчетного периода, указывают в графе 21.3 «0»;
3. В графе 15 «Первоначальный срок передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства» раздела II отчетности надлежит указывать дату передачи объектов долевого строительства исходя из предполагаемого срока получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, указанного в проектной декларации, представленной для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства для таких объектов недвижимости, однако застройщики ошибочно указывают в данной графе дату передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства исходя из предполагаемого срока получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, указанного в проектной декларации, размещенной в ЕИСЖС по состоянию на последнюю дату отчетного периода;
4. При заполнении раздела III «Сведения о нормативах финансовой устойчивости застройщика» отчетности застройщики чаще всего некорректно рассчитывают норматив целевого использования средств (Н2).

Норматив целевого использования надлежит рассчитывать по формуле:

Н2=АН/(Д+ЧА), где:

АН – сумма активов застройщика, не связанных со строительством, рублей.

Сумма активов застройщика, не связанных со строительством, включает в себя следующие показатели: внеоборотные активы, дебиторскую задолженность, краткосрочные финансовые вложения за вычетом суммы активов незавершенного строительства и денежных средств участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа;

Д – общая сумма обязательств застройщика, уменьшенная на величину обязательств по договорам участия в долевом строительстве, рублей.

ЧА – сумма чистых активов застройщика, определяемая в соответствии с Порядком определения стоимости чистых активов, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.08.2014 № 84н, с изменениями, внесенными приказом Министерства финансов Российской Федерации от 21.02.2018 № 30н.

Однако, застройщики ошибочно рассчитываю Н2 без учета чистых активов, т.е. в нарушение требований приказа Минстроя России от 15.05.2019 № 278/пр «Об утверждении порядка расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств»;

1. При заполнении раздела IV «Примерный график реализации проекта строительства и обязательств по договорам» отчетности необходимо учитывать, что контрольные плановые значения графы 9 «Степень готовности объекта недвижимости» отчетности должны соответствовать разделу 17 проектной декларации, заполненной застройщиком по форме, утвержденной [приказом](https://base.garant.ru/71580910/) Минстроя России от 20.12.2016 № 996/пр, т.е. информация о планируемом квартале и годе достижения застройщиком 20%-40%-60%-80%-100% степени готовности объекта, указанная в графе 9 раздела IV отчетности, должна соответствовать информации о квартале и годе реализации каждого из этапов реализации проекта строительства (20%-40%-60%-80%-100%), указанной в разделе 17 проектной декларации.

В ходе сравнительного анализа отчетности и проектной декларации контролирующим органом выявляются значительные расхождения в графиках реализации проекта строительства по данным раздела IV отчетности и по данным раздела 17 проектной декларации, в том числе относительно планируемого срока завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию;

1. Также следует отметить, что в нарушение требований п. 2 Порядка предоставления застройщиками ежеквартальной отчетности, утвержденного приказом Минстроя России № 656/пр, в составе отчетности, направляемой застройщиками в личный кабинет контролирующего органа через ЕИСЖС, зачастую отсутствует бухгалтерская (финансовая) отчетность.

Напоминаем, что непредставление в установленный срок в орган, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, отчетности в случаях, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно представление отчетности, содержащей недостоверные сведения, или представление отчетности не в полном объеме образуют состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 3 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 пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.