**Обзор нарушений, наиболее часто допускаемых застройщиками при составлении ежеквартальной отчетности, размещении информации и заполнении проектной декларации на сайте ЕИСЖС. Запреты для застройщика, установленные Федеральным законом № 214-ФЗ.**

**1. Форма и порядок представления в контролирующий орган ежеквартальной отчетности застройщика утверждены Приказом Минстроя России от 12.10.2018 N 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 предоставляется застройщиком в контролирующий орган ежеквартально при условии, что в течение отчетного периода действовал хотя бы один договор участия в долевом строительстве, заключенный застройщиком с участником долевого строительства, или если у застройщика имелись неисполненные обязательства по договору участия в долевом строительстве.

Отчетность предоставляется застройщиком в контролирующий орган не позднее 30 календарных дней после окончания отчетного периода, за исключением отчетности за IV квартал, которая предоставляется застройщиком в контролирующий орган не позднее 90 календарных дней после окончания IV квартала.

***Если в отношении части объектов долевого строительства в составе одного проекта строительства - привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства осуществляется в соответствии с*** ***частью 4 статьи 3*** ***Федерального закона № 214-ФЗ, а в отношении иных объектов долевого строительства в составе этого проекта строительства - привлечение денежных средств участников долевого строительства осуществляется застройщиком с учетом особенностей, предусмотренных*** ***статьей 15.4*** ***Федерального закона № 214-ФЗ, отчетность предоставляется застройщиком в контролирующий орган только в отношении договоров участия в долевом строительстве, заключенных в соответствии с*** ***частью 4 статьи 3*** ***Закона о долевом строительстве.***

В состав отчетности помимо разделов отчетности с I-V входят бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, справка о целях расходования денежных средств, справка о неисполненных (просроченных) обязательствах.

При указании в графе 12.4 раздела II отчетности суммы денежных средств, использованных в отчетном периоде по целевому назначению, застройщиком к отчетности прикладывается справка, содержащая информацию о целях расходования денежных средств со ссылками на пункты ч. 1 ст. 18 Федерального закона 214-ФЗ.

Следует отметить, 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:

Застройщики, получившие РНС до 01.07.2018 могут использовать денежные средства участников долевого строительства в следующих целях:

1) строительство (создание) одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

2) строительство (создание) нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание) при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в границах элемента планировочной структуры квартала, микрорайона, предусмотренного утвержденной документацией по планировке территории;

3) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в [пункте 1](#Par0) или [2](#Par1) настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на уплату арендной платы за такие земельные участки;

4) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в [пункте 1](#Par0) или [2](#Par1) настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

5) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в [пункте 1](#Par0) или [2](#Par1) настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к таким сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;

6) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в [пункте 1](#Par0) или [2](#Par1) настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

7) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса и исполнением обязательств застройщика по этому договору, если строительство жилья экономического класса по указанному договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

8) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств застройщика по этому договору, если строительство (создание) указанных в [пункте 2](#Par1) настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в [пункте 2](#Par1) настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в соответствии с договором о развитии застроенной территории;

9) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договора о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления и исполнением обязательств застройщика по таким договорам, если строительство (создание) указанных в [пункте 2](#Par1) настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этими договорами, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в [пункте 2](#Par1) настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в соответствии с договором о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договором о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договором о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления;

10) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и (или) реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, если строительство (создание) указанных в [пункте 2](#Par1) настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в иных случаях, не указанных в [пунктах 7](#Par6) - [9](#Par8) настоящей части, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона. При этом указанное возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в [пункте 2](#Par1) настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в границах такой территории;

11) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в [пункте 1](#Par0) настоящей части;

12) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в [пункте 2](#Par1) настоящей части, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости в случаях, указанных в [пунктах 8](#Par7) - [10](#Par9) настоящей части, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в [пункте 2](#Par1) настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, на строительство (создание) которых предоставлены такие целевые кредиты;

13) возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.

К застройщикам, получившим РНС после 01.07.2018 применятся действующая редакция ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Указанные застройщики вправе использовать денежные средства участников долевого строительства на следующие цели:

1) строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией;

2) платежи в целях приобретения земельных участков, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в [пункте 1](#Par0) настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в собственность или в аренду, уплаты арендной платы за такие земельные участки, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования, платы за снятие установленного в соответствии с пунктом 3 статьи 2 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" запрета на строительство и реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на таких земельных участках;

3) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в [пункте 1](#Par0) настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

3.1) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства и (или) реконструкции в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в [пункте 1](#Par0) настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения;

4) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в [пункте 1](#Par0) настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

5) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в [пункте 1](#Par0) настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору об освоении территории в целях строительства стандартного жилья и связанные с его исполнением, если строительство стандартного жилья по этому договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

7) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#Par0) настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона. При этом размер платежей, подлежащих осуществлению по проекту строительства, реализуемому на основании этого договора, устанавливается застройщиком самостоятельно исходя из расчетного суммарного объема денежных средств, подлежащих уплате по этому договору, пропорционально планируемой стоимости каждого проекта строительства и указывается в проектной декларации в соответствии с пунктом 10.1 части 1 статьи 21 настоящего Федерального закона;

8) платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договору о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#Par0) настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этими договорами, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона. При этом размер платежей, подлежащих осуществлению по проекту строительства, реализуемому на основании этих договоров, устанавливается застройщиком самостоятельно исходя из расчетного суммарного объема денежных средств, подлежащих уплате по этим договорам, пропорционально планируемой стоимости каждого проекта строительства и указывается в проектной декларации в соответствии с пунктом 10.1 части 1 статьи 21 настоящего Федерального закона;

9) подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#Par0) настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в иных случаях, не указанных в [пунктах 6](#Par9) - [8](#Par13) настоящей части, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона, а также подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства и (или) реконструкции указанных объектов;

10) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита, и (или) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа) на строительство (создание) указанных в [пункте 1](#Par0) настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости в случаях, указанных в [пунктах 7](#Par11) - [9](#Par15) настоящей части, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона;

11) платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

12) размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке, в котором открыт расчетный счет застройщика, при условии, что денежные средства и начисленные по такому депозиту проценты подлежат возврату на расчетный счет застройщика, с которого указанные денежные средства размещались;

13) оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика;

13.1) перевод денежных средств на счет в другом уполномоченном банке, открытом в соответствии с частью 2.3-1 статьи 3 настоящего Федерального закона;

14) уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;

15) уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

16) возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случае расторжения договора участия в долевом строительстве;

17) оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования в случае, если уплата таких налогов и взносов предусмотрена федеральными законами;

18) оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;

19) денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

19.1) оплата расходов, связанных с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плата за коммунальные услуги, в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, для строительства которых привлекались средства участников долевого строительства, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано;

19.2) оплата расходов, связанных с осуществлением государственного кадастрового учета многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства;

20) оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

При наличии в отчетности информации о неисполненных обязательствах по ДДУ, в случае, если сроки передачи объекта долевого строительства, предусмотренные ДДУ наступили, объект не передан участнику долевого строительства, в составе отчетности представляется справка с указанием причин ненадлежащего исполнения обязательств по ДДУ.

**ВАЖНО!!! Если застройщиком со всеми участниками долевого строительства заключены дополнительные соглашения к ДДУ о переносе срока передачи объекта долевого строительства, то графа 14.2 «Количество неисполненных застройщиком ДДУ» заполнению не подлежит, соответственно, представление справки о причинах ненадлежащего исполнения обязательств по ДДУ в составе отчетности не требуется.**

**Представление в контролирующий орган ежеквартальной отчетности с нарушением срока или не в полном составе образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ!!!**

***Раздел I «Сведения о застройщике» формы отчетности заполняется автоматически из сведений, содержащихся в проектной декларации, в связи с чем, в случае наличия изменений в сведениях, подлежащих отражению в данном разделе, необходимо предварительно внести соответствующие изменения в проектную декларацию.***

***Заполнение раздела II «Сведения о многоквартирном доме и(или) ином объекте недвижимости» формы ежеквартальной отчетности***

- данные графы 6 «Планируемая стоимость строительства (создания) объекта недвижимости, по состоянию на дату получения заключения о соответствии застройщика и проектной декларации» постоянны на весь период строительства объекта;

- данные графы 7 «Проектная стоимость по состоянию на первую календарную дату отчетного периода (млн. рублей)» отчетного периода должны соответствовать сведениям, указанным в графе 9 «Проектная стоимость строительства по состоянию на последнюю календарную дату», **предыдущего отчетного периода**;

- в случае изменения проектной стоимости строительства за отчетный период в графе 9 «Проектная стоимость строительства по состоянию на последнюю календарную дату отчетного периода» указывается сумма/разность показателей граф 7 «Проектная стоимость по состоянию на первую календарную дату отчетного периода» и 8 «Изменение проектной стоимости строительства за отчетный период», итоговое значение по графе 9 должно соответствовать показателю столбца 4 «Проектная стоимость строительства (по состоянию на последнюю календарную дату текущего отчетного периода)» раздела V «Сводная накопительная ведомость проекта строительства»;

- при заполнении графы 10.2 «Размер выданных поставщикам и подрядчикам авансов» необходимо учитывать лимит в 30%, установленный ч. 4 ст. 18 Федерального закона 214-ФЗ. **Данное ограничение распространяется на разрешения на строительство, выданные после 01.07.2018 года!!!**

- в случае наличия в составе проекта нескольких объектов в графах 11.2 «Общий объем кредитных(заемных) средств» и 11.6 «Общий объем заемных средств» указывается размер кредитных(заемных) средств, выданных на финансирование каждого объекта (рассчитывается пропорционально площади объекта строительства);

- при заполнении графы 11.6 «Общий объем заемных средств» необходимо учитывать лимит на средства целевого займа в 20% от планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанной в проектной декларации, по каждому из выданных разрешений на строительство, установленный п. 4 ст. 2 Федерального закона 214-ФЗ;

- данные графы 12.1 «Сумма денежных средств участников долевого строительства, привлеченных застройщиком по ДДУ на первую календарную дату отчетного периода» должны соответствовать сведениям, указанным в графе 12.8 «Сумма денежных средств участников долевого строительства на последнюю календарную дату отчетного периода, не использованных по целевому назначению» **предыдущего отчетного периода**;

- в случае привлечения денежных средств участников долевого строительства по ДДУ в отчетном периоде в графе 12.3 «Общая сумма денежных средств участников долевого строительства, привлеченных застройщиком для строительства (создания) объекта недвижимости» указывается сумма показателей граф 12.1 «Сумма денежных средств участников долевого строительства, привлеченных застройщиком по ДДУ на первую календарную дату отчетного периода» и 12.2 «Сумма денежных средств участников долевого строительства, привлеченных в отчетном периоде»;

- в графе 12.4 «Сумма денежных средств участников долевого строительства, использованных застройщиком в отчетном периоде по целевому назначению» подлежат отражению данные о размере использованных денежных средств, привлеченных по ДДУ. ВАЖНО!!! При отражении данных в графе 12.4 в составе ежеквартально отчетности представляется Справка содержащая информацию о целях расходования денежных средств со ссылками на пункты ч. 1 ст. 18 Федерального закона 214-ФЗ (форма произвольная);

- в графе 12.5 «Сумма денежных средств участников долевого строительства, использованных застройщиком по целевому назначению на первую календарную дату отчетного периода» указывается сумма показателей граф 12.4 «Сумма денежных средств участников долевого строительства, использованных застройщиком в отчетном периоде по целевому назначению» и 12.5 «Сумма денежных средств участников долевого строительства, использованных застройщиком по целевому назначению на первую календарную дату отчетного периода», отраженных в ежеквартальной отчетности за **предыдущий отчетный период**;

- в графе 12.6 «Сумма денежных средств, возвращенных на первую календарную дату отчетного периода участникам долевого строительства в связи с расторжением ДДУ» подлежит отражению сумма показателей граф 12.6 «Сумма денежных средств, возвращенных на первую календарную дату отчетного периода участникам долевого строительства в связи с расторжением ДДУ» и 12.7 «Сумма денежных средств, возвращенных в отчетном периоде участникам долевого строительства в связи с расторжением ДДУ», отраженных в ежеквартальной отчетности за **предыдущий отчетный период**;

- в графе 12.7 «Сумма денежных средств, возвращенных в отчетном периоде участникам долевого строительства в связи с расторжением ДДУ» указывается информация о денежных средствах, возвращенных из средств, привлеченных по ДДУ!!!

- в графе 13.9 «Дебиторская задолженность участников долевого строительства по оплате ДДУ» не подлежит отражению дебиторская задолженность по ДДУ, заключенным с использованием счетов эскроу;

- в графе 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» указывается разность показателей граф 13.8 и 13.9;

- изменения в графе 15 «Первоначальный срок передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства» отражаются только в случае заключения дополнительных соглашений к ДДУ о переносе срока передачи объекта долевого строительства со всеми участниками долевого строительства;

- графа 16 «Предполагаемый срок передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства» заполняется в случае изменения первоначального срока передачи и отсутствия заключенных со всеми участниками долевого строительства дополнительных соглашений о переносе срока передачи объекта долевого строительства. ВАЖНО!!! В данном случае в составе ежеквартальной отчетности представляется Справка с указанием причин ненадлежащего исполнения обязательств по ДДУ (форма произвольная);

***Заполнение раздела III «Сведения о нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика» формы ежеквартальной отчетности***

Постановлением Правительства РФ от 26.12.2018 № 1683 «О нормативах финансовой устойчивости застройщика», вступившим в силу 28.03.2019, установлены следующие нормативы финансовой устойчивости деятельности застройщика:

а) для застройщика, получившего разрешение на строительство **до 01.07.2018**:

- норматив обеспеченности обязательств - не менее 1;

- норматив целевого использования средств - не более 1.

б) для застройщика, получившего разрешение нас строительство **после 01.07.2018**:

- норматив обеспеченности обязательств - не менее 1;

- норматив целевого использования средств - не более 1;

- норматив размера собственных средств застройщика - не менее 10 процентов планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанной в проектной декларации в соответствии с пунктом 10 части 1 статьи 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Также необходимо отметить, Постановлением Правительства РФ от 26.12.2018 № 1683, вступившим в силу 28.03.2019, для застройщика, получившего разрешение на строительство до 01.07.2018, установлены только два норматива финансовой устойчивости деятельности:

- норматив обеспеченности обязательств

- норматив целевого использования денежных средств.

 Соответственно, графа «Норматив безубыточности (Н3)» раздела III «Сведения о нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика» заполнению не подлежит. При отсутствии информации или отсутствии необходимости в заполнении графы, в такой графе ставится прочерк.

***ВАЖНО!!! В соответствии с*** ***частью 4 статьи 15.4*** ***Федерального закона № 214-ФЗ Постановление Правительства РФ от 26.12.2018 № 1683 не применяется к застройщикам, заключившим договор участия в долевом строительстве с учетом особенностей, предусмотренных*** ***статьей 15.4*** ***указанного Федерального закона.***

При расчете норматива целевого использования средств (Н2) необходимо учитывать сумму чистых активов застройщика, отвечающую требованиям Приказа Минфина России от 28.08.2014 № 84н «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов».

Норматив целевого использования денежных средств рассчитывается следующим образом:

***Н2 = Ан / (ЧА+Д)***

Норматив целевого использования средств (Н2) рассчитывается делением суммы активов застройщика, не связанных со строительством (Ан), на сумму чистых активов застройщика (ЧА) и общую сумму его обязательств, уменьшенную на величину обязательств по договорам участия в долевом строительстве (Д)

Ан – стоимость активов застройщика, не связанных со строительством, включающая в себя сумму: внеоборотных активов, дебиторской задолженности (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, в том числе покупатели и заказчики) – 1100 ББ, дебиторской задолженности (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, в том числе покупатели и заказчики) – , 1230 ББ, краткосрочные финансовые вложения –1240 ББ **за вычетом стоимости активов незавершенного строительства и денежных средств участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа,** руб.

Д – общая сумма долгосрочных – 1400 ББ и краткосрочных обязательств застройщика – 1500 ББ, **за исключением обязательств по договорам участия в долевом строительстве.**

ЧА – стоимость чистых активов, определяемая как разность между величиной принимаемых к расчету активов организации (все активы организации, за исключением дебиторской задолженности учредителей (участников, акционеров, собственников, членов) по взносам (вкладам) в уставный капитал (уставный фонд, паевой фонд, складочный капитал), по оплате акций) и величиной принимаемых к расчету обязательств организации (все обязательства организации, за исключением доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества), руб.

Размер собственных средств **определяется как разница между величиной принимаемых к расчету активов и величиной принимаемых к расчету обязательств**

**Активы:** все активы, которые появились у застройщика в результате разрешенных операций по расчетному счету и целевого расходования средств дольщиков

**Обязательства:** все обязательства застройщика, **кроме:**

– доходов будущих периодов в связи с получением госпомощи и безвозмездным получением имущества,

– отложенных налоговых обязательств.

**ВАЖНО!!!** Объекты бухгалтерского учета, учитываемые застройщиком на забалансовых счетах, при определении размера собственных средств к расчету не принимаются.

**ВАЖНО!!!** Застройщик продолжает осуществлять расчет нормативов финансовой устойчивости деятельности застройщика и заполнение раздела III до момента ввода в эксплуатацию последнего объекта строительства.

***Заполнение раздела IV «Примерный график реализации проекта строительства и обязательств по договорам» формы ежеквартальной отчетности***

Раздел IV формы отчетности заполняется отдельно по каждому объекту строительства.

Количество периодов (кварталов) строительства определяется исходя из срока реализации проекта строительства и должно соответствовать количеству периодов (кварталов) строительства указанному в графе 17 «О примерном графике реализации проекта строительства» проектной декларации.

Плановые показатели при корректировке графика реализации проекта строительства не меняются!!!

Графы 10, 11, 12 раздела IV отчетности подлежат обязательному заполнению. Указываются сведения, соответствующие первоначальному сроку завершения строительства согласно разрешению на строительство, продленным срокам данного разрешения, и соответствующие сроки передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства в динамике, с учетом изменения сроков передачи объектов за весь период строительства.

***Заполнение разделов формы отчетности раздел IV «Примерный график реализации проекта строительства и обязательств по договорам и раздел V «Сводная накопительная ведомость проекта строительства» не требуется по объектам, в отношении которых получено разрешение на ввод в эксплуатацию.***

**При привлечении застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с учетом особенностей, предусмотренных** **статьей 15.4** **Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", путем размещения таких средств на счетах эскроу, отчетность в контролирующий орган им не предоставляется!!!**

2. Одна из наиболее часто встречающихся ошибок застройщиков, направляющих проектную декларацию в контролирующий орган для получения заключения соответствия застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ – некорректное заполнение подраздела графы 9.3.1 «Об общей площади жилых помещений» подраздела 9.3 проектной декларации.

Значение графы 9.3.1 «Об общей площади жилых помещений» должно соответствовать сумме площадей жилых помещений, указанных в разделе 15.2 «О характеристиках жилых помещений».

В 2020 году в соответствии с приказом Минстроя России от 15.10.2020 № 631/пр «О внесении изменений в приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20.12.2016 № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации», вступившим в силу 13.12.2020, в форму проектной декларации внесены значительные изменения.

В примечании 64 Приказа Минстроя России от 15.10.2020 № 631/пр к разделу 15.2 «О характеристиках жилых помещений» определен принцип подсчета общей площади жилого помещения, а именно указывается сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента.

Согласно разъяснениям Минстроя России, изложенным в письме № 53201-ИФ/07 от 25.12.2020 примечание 64 Приказа Минстроя России от 15.10.2020 № 631/пр распространяется на проектные декларации, по которым положительное заключение экспертизы проектной документации получено после вступления в силу Приказа Минстроя России № 631/пр (после 13 декабря 2020 года).

В то же время, согласно ч. 1 ст. 5 Федерального закона от 20.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с [понижающими коэффициентами](https://mobileonline.garant.ru/#/document/71569280/entry/1000).

Аналогичные требования предъявляются при подсчете площадей жилых помещений для целей постановки на государственный кадастровый учет.

**Согласно дополнительным разъяснениям Минстроя России от 22.03.2021 относительно заполнения разделов 9.3 и 15.2 проектной декларации, в целях исключения возникновения расхождений между показателями площади помещений, указанных в проектной документации, договоре участия в долевом строительстве и проектной декларации, заполнение разделов проектной декларации осуществляется в соответствии с положениями утвержденной в установленном порядке проектной документации.**

**В случае отражения в проектной документации площади помещений с применением понижающих коэффициентов, аналогичные значения допускается отразить в проектной декларации.**

В целях обеспечения единой правоприменительной практики застройщиками при заполнении проектных деклараций необходимо обратить внимание на следующий вопрос.

***При внесении изменений в любой из разделов проектной документации, состав которой определен частью 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87, после ее утверждения застройщиком подлежит обязательному заполнению Раздел 24 «Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию» проектной декларации с указанием даты внесения изменений, наименования раздела проектной документации и описания внесенных в проект изменений.***

Согласно части 2 статьи 48 Градостроительного Кодекса Российской Федерации проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Из анализа Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию следует, что проектная документация состоит из текстовой части, которая содержит сведения в отношении объекта капитального строительства, описание принятых технических и иных решений, пояснения, ссылки на нормативные и (или) технические документы, используемые при подготовке проектной документации и результаты расчетов, обосновывающие принятые решения; из графической части, которая отображает принятые технические и иные решения и выполняется в виде чертежей, схем, планов и других документов в графической форме.

***ВАЖНО!!! В соответствии с ч. 4 ст. 19  Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ 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.***

3. При проведении проверок деятельности застройщиков на соответствие требованиям законодательства об участии в долевом строительства выявляются нарушения требований законодательства в части привлечения заемных средств.

Согласно требований ч. 8.3 ст. 8 Федерального закона от 01.07.2018 N 175-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», (в редакции Федеральных законов от 25.12.2018 N 478-ФЗ и от 27.06.2019 N 151-ФЗ) ***застройщик, получивший разрешение на строительство до 01.07.2018 не вправе:***

***- в период с 25.12.2018 по 26.06.2019 привлекать средства в форме кредитов, займов, ссуд, за исключением целевых кредитов на строительство и предоставляемых основным обществом застройщика целевых займов;***

***-  в период с 27.06.2019 по настоящее время привлекать средства в форме кредитов, займов, ссуд, за исключением целевых кредитов на строительство и предоставляемых учредителями (участниками) застройщика целевых займов.***

При этом,  положениями ч. 8.4. ст. 8 Федерального закона от 01.07.2018 N 175-ФЗ  установлено, что указанные в части 8.3 настоящей статьи ограничения не распространяются на исполнение обязательств застройщика, получившего разрешение на строительство до 01.07.2018 которые возникли до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.