**О распространенных ошибках застройщиков**

**при размещении информации в Единой информационной системе**

**жилищного строительства (ЕИСЖС)**

При осуществлении строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств участников долевого строительства застройщик, в соответствии с ч. 1 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» обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию), предусмотренной настоящим Федеральным законом, путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС). Информация считается раскрытой после ее размещения в указанной системе.

В силу ч. 4 статьи 23.3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ застройщики обязаны размещать в системе информацию, предусмотренную настоящим Федеральным законом, а также правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором в соответствии с настоящим Федеральным законом осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости.

Согласно ч. 2 ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обязан раскрывать информацию, указанную в настоящей статье, в том числе:

1) разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в [пункте 4 части 1 статьи 20](https://base.garant.ru/12138267/9e3305d0d08ff111955ebd93afd10878/#block_20014) настоящего Федерального закона;

2) документы, указанные в [пунктах 1](https://base.garant.ru/12138267/b5dae26bebf2908c0e8dd3b8a66868fe/#block_21021) и [4 части 2 статьи 21](https://base.garant.ru/12138267/b5dae26bebf2908c0e8dd3b8a66868fe/#block_21024) настоящего Федерального закона;

3) проектную декларацию, в том числе с внесенными в нее изменениями;

4) заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанного в [части 2 статьи 23](https://base.garant.ru/12138267/74d7c78a3a1e33cef2750a2b7b35d2ed/#block_2302) настоящего Федерального закона, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным [частью 2 статьи 3](https://base.garant.ru/12138267/5ac206a89ea76855804609cd950fcaf7/#block_302), [статьями 20](https://base.garant.ru/12138267/9e3305d0d08ff111955ebd93afd10878/#block_20) и [21](https://base.garant.ru/12138267/b5dae26bebf2908c0e8dd3b8a66868fe/#block_21) настоящего Федерального закона;

5) проект договора участия в долевом строительстве или проекты таких договоров, используемые застройщиком для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, отвечающие требованиям настоящего Федерального закона;

6) документы, указанные в [части 5 статьи 3](https://base.garant.ru/12138267/5ac206a89ea76855804609cd950fcaf7/#block_3005) настоящего Федерального закона;

7) фотографии строящихся (создаваемых) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, отражающие текущее состояние их строительства (создания);

8) градостроительный план земельного участка;

9) схему планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

10) документ, содержащий информацию о расчете размера собственных средств и нормативах финансовой устойчивости застройщика;

11) сведения о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с [Федеральным законом](https://base.garant.ru/185181/) от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

12) извещение о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направленное в соответствии с [законодательством](https://base.garant.ru/12138258/5ac206a89ea76855804609cd950fcaf7/#block_3) о градостроительной деятельности;

13) сведения об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика с указанием номера такого счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер);

14) иную информацию, предусмотренную настоящим Федеральным законом.

Порядок, способы, сроки и периодичность размещения информации субъектами информации, обязательное размещение которой предусмотрено законодательством Российской Федерации, в ЕИСЖС, а также состав сведений, относящихся к такой информации, установлены постановлением Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства».

В ходе мониторинга контролирующим органом ЕИСЖС на предмет соблюдения застройщиками требований ч. 2 ст. 3.1, ч. 4 ст. 23.3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ установлено, что чаще всего застройщики допускают следующие нарушения:

1. В нарушение требований п. 7 ч. 2 ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ бухгалтерская (финансовая) отчетность размещается застройщиками с нарушением установленного срока.

В соответствии с требованиями 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;***

1. В нарушение требований п. 8 ч. 2 ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004
№ 214-ФЗ фотографии строящихся объектов, отражающие ход строительства, размещаются застройщиками несвоевременно.

Согласно ч. 3.2 ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ ***фотографии, указанные в*** [***пункте 8 части 2***](https://base.garant.ru/12138267/802464714d4d10a819efb803557e9689/#block_3128) ***настоящей статьи, подлежат размещению в единой информационной системе жилищного строительства ежемесячно. Соответственно сроком размещения фотографий является последний день отчетного месяца. При этом, из совокупности норм Федерального закона от 30.12.2014 № 214-ФЗ и постановления Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 следует, что застройщик вправе размещать указанные фотографии в любой из дней отчетного месяца вне зависимости от дня размещения фотографий в месяце, предшествующему отчетному.***

1. В нарушение требований п. 13 ч. 2 ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ извещение о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направленное в соответствии с [законодательством](https://base.garant.ru/12138258/5ac206a89ea76855804609cd950fcaf7/#block_3) о градостроительной деятельности, размещается застройщиками с нарушением установленного срока.

Согласно ч. 3.1 ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ информация, указанная в [пунктах 12](https://base.garant.ru/12138267/802464714d4d10a819efb803557e9689/#block_31212), [13](https://base.garant.ru/12138267/802464714d4d10a819efb803557e9689/#block_31213), [14 части 2](https://base.garant.ru/12138267/802464714d4d10a819efb803557e9689/#block_31214) настоящей статьи, подлежит размещению в ЕИСЖС ***не позднее трех рабочих дней со дня наступления соответствующего события;***

1. В нарушение требований п. 2 ч. 2 ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ не всеми застройщиками размещены в ЕИСЖС документы, указанные в [пунктах 1](https://base.garant.ru/12138267/b5dae26bebf2908c0e8dd3b8a66868fe/#block_21021) и [4 части 2 статьи 21](https://base.garant.ru/12138267/b5dae26bebf2908c0e8dd3b8a66868fe/#block_21024) настоящего Федерального закона, в частности проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения.

Постановлением Правительства РФ от 28.08.2019 № 1107 «О внесении изменений в Правила размещения информации субъектами информации, обязательное размещение которой предусмотрено законодательством Российской Федерации, в единой информационной системе жилищного строительства» внесены изменения в правила размещения информации субъектами информации в ЕИСЖС, которыми определены требования к размещению застройщиками в ЕИСЖС проектной документации и результатов инженерных изысканий, в отношении которых заключения экспертизы были получены до 1 июля 2018 года.

Застройщики, получившие заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий до 1 июля 2018 г., направляют проектную документацию и результаты инженерных изысканий в информационную систему до истечения 6 месяцев со дня опубликования оператором информационной системы на ее официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" информации о наличии технологической возможности использования личных кабинетов застройщиков для цели размещения проектной документации и результатов инженерных изысканий в информационной системе.

***Информация о наличии технической возможности размещения застройщиками проектной документации и результатов инженерных изысканий в ЕИСЖС размещена 24.12.2019.***

Таким образом, ***застройщикам, получившим заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий до 1 июля 2018 года, надлежало разместить в ЕИСЖС проектную документацию и результаты инженерных изысканий в составе текстовой и графической частей, а также приложений к ним (в текстовой, графической и иных формах) с использованием своих личных кабинетов в срок до 24 июня 2020 года.***

 В соответствии с ч. 9 ст. 8 Федерального закона от 25.12.2018 № 478-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» ненаправление застройщиком проектной документации и результатов инженерных изысканий по истечении вышеуказанного срока (до 24.06.2020) является основанием для вынесения осуществляющим государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации соответствующего предписания застройщику и (или) проведения внеплановой проверки в порядке, установленном статьей 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ.

Напоминаем, что неразмещение в соответствии с законодательством Российской Федерации информации в единой информационной системе жилищного строительства застройщиком или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов, сроков и (или) периодичности размещения информации либо размещение информации не в полном объеме, размещение заведомо искаженной информации, образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 13.19. 3 КоАП РФ и влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятнадцати тысяч до тридцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.

Совершение административного правонарушения, предусмотренного [ч. 1](#Par0) ст. 13.19.3 КоАП РФ, лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение, образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 13.19.3 КоАП РФ и влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от сорока тысяч до восьмидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок от одного года до трех лет; на юридических лиц - от двухсот тысяч до четырехсот тысяч рублей.