МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ПРИКАЗ

от "11" мая 2018 г. Москва № 245/пр

МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
Регистрационный № 51313
от "07" июня 2018 г.

Об утверждении Положения о порядке, составе, способах, сроках и периодичности размещения информации застройщиками в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23^3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

В соответствии с пунктом 3.3 части 3 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» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287; 2008, № 30, ст. 3616; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7040; 2012, № 53, ст. 7619; 2013, № 30, ст. 4074, № 52, ст. 6979; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 18, ст. 2515, № 27, ст. 4237; 2017, № 31, ст. 4767; 2018, № 1, ст. 90) и пунктом 5.2.101(19) Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 47, ст. 6117; 2014, № 12, ст. 1296, № 40, ст. 5426, № 50, ст. 7100; 2015, № 2, ст. 491, № 4, ст. 660, № 22, ст. 3234, № 23, ст. 3311, ст. 3334, № 24, ст. 3479, № 46, ст. 6393, № 47, ст. 6586, ст. 6601; 2016, № 2, ст. 376, № 6, ст. 850, № 28, ст. 4741, № 41, ст. 5837, № 47, ст. 6673, № 48, ст. 6766, № 50, ст. 7112; 2017, № 1, ст. 185, № 8, ст. 1245, № 32, ст. 5078, № 33, ст. 5200, № 49, ст. 7468, № 52, ст. 8137), **п р и к а з ы в а ю**:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке, составе, способах, сроках и периодичности размещения информации застройщиками в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23^3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов

gost.e-ecolog.ru

и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Н.Е. Стасишина.

И.о. Министра М.А. Мень

Утверждено
приказом Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от 11.05.2018г. № 245 /пр

Положение о порядке, составе, способах, сроках и периодичности размещения информации застройщиками в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23^3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

1. Настоящим Положением определяются порядок, состав, способы, сроки и периодичность размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) застройщиками, осуществляющими привлечение средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом 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» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287, № 43, ст. 4412; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7015, ст. 7040; 2012, № 29, ст. 3998, № 53, ст. 7619, ст. 7643; 2013, № 30, ст. 4074, № 52, ст. 6979; 2014, № 26, ст. 3377, № 30, ст. 4225; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 18, ст. 2515, № 27, ст. 4237, ст. 4294; 2017, № 27, ст. 3938, № 31, ст. 4767, ст. 4816; 2018, № 1, ст. 90) (далее – застройщик, Федеральный закон № 214-ФЗ).

2. Застройщики размещают в соответствии с частью 4 статьи 23^3 Федерального закона № 214-ФЗ информацию, указанную в части 2 статьи 3^1 Федерального закона № 214-ФЗ, в ЕИСЖС.

3. Информация, указанная в пункте 1 настоящего Положения, размещается застройщиком в ЕИСЖС в электронном виде с использованием подсистемы «Личный кабинет застройщика» (далее – Личный кабинет застройщика).

4. Доступ застройщика в Личный кабинет застройщика осуществляется с использованием федеральной государственной информационной системы «Единая система идентификации и аутентификации в инфраструктуре, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме» (далее - ФГИС ЕСИА) при обязательном условии регистрации застройщика в ФГИС ЕСИА в соответствии с Правилами использования федеральной государственной информационной системы «Единая система идентификации и аутентификации в инфраструктуре, обеспечивающей информационно-

технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 10 июля 2013 г. № 584 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 30, ст. 4108, № 45, ст. 5807; 2015, № 47, ст. 6599).

5. Застройщик размещает в ЕИСЖС информацию о разрешениях на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в пункте 4 части 1 статьи 20 Федерального закона № 214-ФЗ.

6. Застройщик размещает в ЕИСЖС следующую информацию о многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости:

1) разрешение на строительство;

2) заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;

3) документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;

4) проектную декларацию;

5) заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на территории которого осуществляется строительство (далее – контролирующий орган), о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ (далее – заключение контролирующего органа), если указанным федеральным законом предусмотрено наличие такого заключения контролирующего органа;

6) сведения об уплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, указанный в части 4 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ (далее – компенсационный фонд), если такие отчисления были осуществлены застройщиком, или сведения об условиях привлечения денежных средств участников долевого строительства по договору участия в долевом строительстве в случае размещения таких средств на счетах эскроу в соответствии с требованиями статей 15^4 и 15^5 Федерального закона № 214-ФЗ;

7) проекты (проект) договоров участия в долевом строительстве, используемых застройщиком для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (проекты таких договоров);

8) фотографии строящегося (создаваемого) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, отражающие текущее состояние его строительства (создания).

7. Застройщик размещает в ЕИСЖС следующую информацию о своей деятельности:

1) промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность;

2) годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность;

3) аудиторское заключение.

8. Сведения об уплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд включают в себя следующую информацию:

1) указание, что застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) на номинальный счет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» в соответствии требованиями части 3 статьи 10 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, № 31, ст. 4767; 2018, № 1, ст. 54);

2) указание даты представления на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства в отношении объекта долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости либо информации о том, что такой договор не представлен на государственную регистрацию.

9. Сведения об условиях привлечения денежных средств участников долевого строительства по договору участия в долевом строительстве в соответствии с требованиями статей 15^4 и 15^5 Федерального закона № 214-ФЗ включают в себя следующую информацию:

1) указание, что застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости представлен целевой кредит, условиями которого предусмотрена уплата цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу и установлена обязанность участников долевого строительства внести денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу;

2) полное наименование и местонахождение кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу;

3) реквизиты (дата и номер) кредитного договора, заключенного между застройщиком и кредитной организацией, имеющей право на открытие счетов эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве;

4) срок условного депонирования денежных средств участников долевого строительства.

10. При внесении изменений в документы, указанные в пунктах 5 - 7 настоящего Положения, застройщик размещает в ЕИСЖС электронные документы (электронные образы таких документов) с внесенными в них изменениями при условии обязательного сохранения предыдущих редакций измененных документов.

11. При размещении застройщиком в ЕИСЖС недостоверной и (или) неполной информации, в том числе размещенной ошибочно, застройщик делает

в отношении такой информации отметку «некорректная информация» и размещает достоверную и (или) полную информацию с указанием на то, что данная информация размещается взамен ранее размещенной.

12. При прекращении действия документов, указанных в пунктах 5 - 7 настоящего Положения, в том числе признания их недействительными, по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, застройщик делает в ЕИСЖС в отношении соответствующих документов отметку «документ недействующий» с указанием соответствующего основания.

13. Информация, указанная в пунктах 5 - 7 настоящего Положения, размещается в ЕИСЖС в форме электронных документов и (или) электронных образов документов (документов (их копий) на бумажном носителе, преобразованных в электронную форму путем сканирования в файл формата PDF с сохранением их реквизитов), если иное не установлено настоящим Положением, путем размещения соответствующих файлов в Личном кабинете застройщика.

14. Фотографии, указанные в подпункте 8 пункта 6 настоящего Положения, размещаются застройщиком в ЕИСЖС в форме файлов формата JPEG, PNG, TIFF. Размер каждого размещаемого файла не должен превышать 3 мегабайта. Размер изображения должен составлять не менее 3 мегапикселей (1200 пикселей на короткой стороне). Минимальное разрешение прикрепляемой фотографии не должно быть меньше 450 dpi. Фотографии размещаются по каждому объекту капитального строительства, указанному в проектной декларации, в количестве не менее двух штук и не менее чем в двух ракурсах. Положение объекта капитального строительства, строительства которого не завершено, на фотографии должно позволить однозначно его идентифицировать, в том числе отображать ход выполнения земляных работ или контуры подземной части такого объекта при проведении общестроительных работ ниже уровня нулевой отметки, а также полностью охватывать контуры объекта капитального строительства, в том числе строительство которого не завершено, при проведении общестроительных работ выше уровня нулевой отметки, указанных в проектной документации на строительство объекта капитального строительства.

15. Электронный образ документа должен обладать визуальной идентичностью его бумажному оригиналу в масштабе 1:1. Качество размещаемых застройщиком электронных образов документов должно позволять в полном объеме прочитать текст документа и распознать его реквизиты. Если бумажный документ состоит из двух и более листов, электронный образ такого бумажного документа должен формироваться в виде одного файла. Максимальное качество размещаемых документов – 300 точек на дюйм.

16. Внесение застройщиком в ЕИСЖС отметок, указанных в пунктах 11 и 12 настоящего Положения, осуществляется посредством заполнения соответствующих полей в Личном кабинете застройщика.

17. После внесения в ЕИСЖС сведений о застройщике и проекте строительства, соответствующих по содержанию разделам (подразделам) формы проектной декларации, утвержденной приказом Министерства строительства

и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 декабря 2016 г. № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации» (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 30 декабря 2016 г., регистрационный № 45091), с изменениями, внесенными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 21 декабря 2017 г. № 1694/пр (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 19 января 2018 г., регистрационный № 49692) (далее – форма проектной декларации) информация, указанная в пунктах 5 - 7 настоящего Положения, размещается в ЕИСЖС. Указанные сведения о застройщике и проекте строительства вносятся застройщиком путем заполнения соответствующих полей в Личном кабинете застройщика. В случае направления застройщиком в соответствии с частью 2 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ в контролирующий орган проектной декларации путем заполнения ее электронной формы, указанные сведения о застройщике и проекте строительства размещаются в ЕИСЖС путем размещения в Личном кабинете застройщика файла проектной декларации в xml-формате, при этом заполнение соответствующих полей в Личном кабинете застройщика не требуется.

18. Изменение указанных в пункте 17 настоящего Положения сведений о застройщике и (или) проекте строительства, соответствующих по содержанию разделам (подразделам) формы проектной декларации, осуществляется путем повторного заполнения соответствующих электронных форм в Личном кабинете застройщика.

19. Информация, указанная в пунктах 5 и 6 настоящего Положения, подлежит размещению застройщиком в ЕИСЖС в срок не позднее 7 рабочих дней со дня получения заключения контролирующего органа.

20. Если до даты вступления в силу настоящего Положения застройщиком получено заключение контролирующего органа либо зарегистрирован договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства в отношении объекта долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, информация, указанная в пунктах 5 и 6 настоящего Положения, подлежит размещению застройщиком в ЕИСЖС в срок не позднее 15 календарных дней со дня вступления в силу настоящего Положения.

21. Информация, указанная в подпункте 8 пункта 6 настоящего Положения, подлежит размещению застройщиком в ЕИСЖС ежемесячно с даты первого размещения в ЕИСЖС.

22. Информация, указанная в пункте 7 настоящего Положения, подлежит размещению застройщиком в ЕИСЖС в сроки, предусмотренные частью 5 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ.

23. Застройщик размещает в ЕИСЖС измененные документы в порядке, предусмотренном пунктом 10 настоящего Положения, в срок не позднее трех рабочих дней со дня внесения таких изменений.

24. При выявлении факта размещения в ЕИСЖС недостоверной и (или) неполной информации, в том числе размещенной ошибочно, застройщик в срок не позднее трех рабочих дней со дня самостоятельного выявления им такого факта или в срок, установленный в предписании контролирующего органа, размещает достоверную и (или) полную информацию в соответствии с пунктом 11 настоящего Положения.

25. В течении трех рабочих дней со дня прекращения действия документа, в том числе признания его недействительным, по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, застройщик размещает в ЕИСЖС информацию в отношении такого документа в соответствии с пунктом 12 настоящего Положения.

gost.e-ecolog.ru