

Вниманию застройщиков, осуществляющих строительство с привлечением денежных средств участников долевого строительства!

13 июля 2020 года вступил в силу Федеральный закон № 202-ФЗ (далее – Федеральный закон № 202-ФЗ), содержащий очередной пакет изменений Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) и иных законов.

Федеральным законом №202-ФЗ уточнены в Законе №214-ФЗ требования в части изменения сведений, касающихся застройщика и проекта строительства, а также сведений, обязательных к раскрытию в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС).

Изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, вносятся ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным (ч.4 ст.19 Закона №214-ФЗ).

Застройщик не вносит изменения в проектную декларацию после размещения в ЕИСЖС 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 ЕИСЖС сведений о вводе в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости внесение изменений в проектную декларацию о введенном в эксплуатацию объекте не требуется (ч.4 ст.19 Закона №214-ФЗ).

В соответствии с требованиями Федерального закона № 202-ФЗ, расширен перечень информации, подлежащей раскрытию застройщиками, привлекающими денежные средства участников долевого строительства в ЕИСЖС:

- о проектной документации, включающей в себя все внесенные в нее изменения (пункт 2 части 2 статьи 3.1 Закона №214-ФЗ). Если застройщик вносит какие либо изменения в проектную документацию, то согласно части 4 статьи 3.1 Закона № 214-ФЗ такие изменения подлежат размещению в ЕИСЖС в течение трех рабочих дней со дня внесения таких изменений;

- о бенефициарных владельцах, прямо контролирующих более чем 5% голосующих акций (долей) застройщика (ранее – только косвенно) (п.3 ч.1 ст.20 Закона №214-ФЗ);

- о физических и юридических лицах, входящих в группу застройщика (СНИЛС, ИНН) (п. 3.2 ч. 1 ст. 20 Закона №214-ФЗ).

Проектная декларация застройщика также должна быть дополнена следующей информацией:

- о проекте строительства: сведения о генподрядчике (п. 1 ч. 1 ст. 21 Закона №214-ФЗ), сведения о предельных параметрах разрешенного строительства (п. 4 ч. 1 ст. 21 Закона №214-ФЗ), сведения о сроке передачи объекта участнику долевого строительства (п. 9.1 ч. 1 ст. 21 Закона №214-ФЗ);

- о целевых кредитах/займах, предоставленных застройщику, с указанием суммы задолженности и срока исполнения обязательств застройщика в полном размере (п. 11.1 ч. 1 ст. 21).

Служба предлагает обеспечить застройщикам актуализацию проектных деклараций, а также раскрыть в полном объеме информацию, предусмотренную действующим законодательством в установленные сроки.

По информации ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» в настоящий момент Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации ведется работа по приведению формы проектной декларации, утвержденной Приказом Минстроя РФ от 20.12.2016 № 996/пр, в соответствие с новыми требованиями.

Обращаем внимание, что ч. 1 ст.13.19.3 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность застройщика и его должностных лиц за не размещение в соответствии с законодательством Российской Федерации информации в ЕИСЖС 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.