



ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

03.08.2022 № 28

об оценке регулирующего воздействия проекта приказа министерства строительства Новосибирской области «О перечне документов и (или) информации, истребуемых в ходе документарной проверки у контролируемого лица при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Новосибирской области»

Министерством экономического развития Новосибирской области (далее – Министерство) в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Новосибирской области, установленным постановлением Губернатора Новосибирской области от 17.01.2017 № 2 (далее – Порядок проведения оценки), рассмотрены проекта приказа министерства строительства Новосибирской области «О перечне документов и (или) информации, истребуемых в ходе документарной проверки у контролируемого лица при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Новосибирской области» (далее – проект акта), сводный отчет о проведении оценки регулирующего воздействия проекта акта (далее – сводный отчет), сводка замечаний и предложений по проекту акта и сводному отчету, подготовленные министерством строительства Новосибирской области (далее – разработчик, Минстрой НСО).

Проектом акта предлагается разместить на официальном сайте Минстроя НСО Перечень документов и (или) информации, истребуемых в ходе документарной проверки у контролируемого лица при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Новосибирской области, прилагаемый к проекту приказа (далее – проект Перечня).

1. Сведения о проведении публичных консультаций

1.1. Сведения о проведении публичных консультаций по уведомлению о необходимости разработки проекта акта

Уведомление о необходимости разработки проекта акта (далее – уведомление) размещено в государственной информационной системе Новосибирской области «Электронная демократия Новосибирской области» по адресу: <https://dem.nso.ru/#/nra/bills/06a3dcdf-2ed1-46a3-8896-8ca840f8b895>.

В соответствии с пунктом 12 Порядка проведения оценки срок проведения публичных консультаций по уведомлению не может составлять менее 7 рабочих дней. Предложения в связи с размещением уведомления принимались в период с 26.02.2022 по 14.03.2022 (10 рабочих дней).

О размещении уведомления были извещены следующие лица и органы:

- Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области;
- Ассоциация строительных организаций Новосибирской области;
- Новосибирское региональное отделение Общероссийской общественной организации «ДЕЛОВАЯ РОССИЯ»;
- Новосибирское областное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»;
- Союз строителей Новосибирской области»;
- Общество с ограниченной ответственностью «Энергомонтаж»;
- Холдинговая компания «ГК Стрижи»;
- Общество с ограниченной ответственностью СЗ «Краснообск. Монтажспецстрой»;
- Акционерное общество «Специализированный застройщик «Береговое»;
- Министерство.

По информации представленной разработчиком, за указанный период замечания и предложения от участников публичных консультаций не поступали за исключением Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Новосибирской области, который отметил, что проект нормативного акта не должен содержать положения, вводящие избыточные обязанности, запреты, ограничения или способствующие возникновению необоснованных расходов в отношении субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

1.2. Сведения о проведении публичных консультаций по проекту акта и сводному отчету

Проект акта и сводный отчет размещены в государственной информационной системе Новосибирской области «Электронная демократия Новосибирской области» по адресу: <https://dem.nso.ru/#/nra/bills/06a3dcdf-2ed1-46a3-8896-8ca840f8b895>. Публичные консультации по проекту акта, сводному отчету проводились с 19.04.2022 по 17.05.2022 (17 рабочих дней).

О проведении публичных консультаций были извещены следующие лица и органы:

- Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области;
- Ассоциация строительных организаций Новосибирской области;
- Новосибирское региональное отделение Общероссийской общественной организации «ДЕЛОВАЯ РОССИЯ»;
- Новосибирское областное отделение Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»;
- Союз строителей Новосибирской области»;
- Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКОМ.СЗ»;
- Холдинговая компания «ГК Стрижи»;
- Общество с ограниченной ответственностью СЗ «Краснообск. Монтажспецстрой»;
- Общество с ограниченной ответственностью «Барселона»;
- Общество с ограниченной ответственностью «Д54 ЭРНЕСТ»;
- Акционерное общество «Специализированный застройщик «Береговое»;
- Жилищно-строительный кооператив «Диалог»;
- ПЖСК «Строительный-Квартал 3»;
- Общество с ограниченной ответственностью «Развитие»;
- Министерство.

Разработчику поступило одно предложение Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Новосибирской области (далее – Уполномоченный), которое было учтено разработчиком при доработке проекта акта. Уполномоченный предложил предусмотреть в проекте акта, что указанный перечень документов является исчерпывающим в целях недопущения нарушения прав и законных интересов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также введения для них избыточных обязанностей.

2. Анализ проблем и целей регулирования

2.1. Анализ заявленных проблем и их негативных эффектов

Проблемой, на решение которой направлен проект акта, является отсутствие перечня документов и (или) информации, необходимых для осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Новосибирской области, что приводит к возможности запроса должностными лицами Минстроя НСО у контролируемых лиц документов вне установленного перечня при проведении контрольно-надзорных мероприятий, а также к выполнению застройщиком (контролируемым лицом) избыточных обязанностей по предоставлению документов и (или) информации.

2.2. Анализ целей регулирования и индикаторов их достижения

Целью предлагаемого регулирования является установление перечня документов и (или) информации, необходимых для осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Новосибирской области в целях исключения возможности запроса должностными лицами Минстроя НСО избыточных документов при проведении контрольно-надзорных мероприятий.

Индикатором достижения цели является установление перечня сведений и (или) документов, необходимых для осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Новосибирской области.

3. Анализ предлагаемого регулирования и альтернативных способов регулирования

В соответствии с пунктом 1 Положения о Минстрое НСО, разработчик является областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области, уполномоченным на осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. В целях реализации указанного полномочия Минстрой НСО в порядке, установленном Губернатором Новосибирской области, принимает нормативные правовые акты в том числе по осуществлению контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (абзац «г», подпункта 1 пункта 11 Положения о Минстрое НСО), а также осуществляет:

а) контроль за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (подпункт 26 пункта 11 Положения о Минстрое НСО);

б) контроль за соблюдением застройщиком:

- установленных частью 2 статьи 3 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) требований к застройщику;

- установленных статьей 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ требований к раскрытию и размещению им информации;

- примерных графиков реализации проектов строительства;

- установленных частью 1.2 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ требований к ведению учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства (подпункт 26.1 пункта 11 Положения о Минстрое НСО);

в) контроль за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (подпункт 27 пункта 11 Положения о Минстрое НСО).

Согласно пункту 16.1 Положения о Минстрое НСО, указанный орган исполнительной власти Новосибирской области в рамках своих полномочий получает от застройщика:

1) информацию о физическом лице, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале преобладающее участие более чем 25 процентов) корпоративным юридическим лицом - застройщиком;

2) информацию о лицах, осуществляющих работы, поставки товаров и (или) предоставляющих услуги по проведению инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства, с указанием полного наименования юридического лица или фамилии, имени, отчества (если имеется) индивидуального предпринимателя, адреса (места нахождения), а также о видах таких товаров, работ, услуг и информацию о наличии у этих лиц соответствующих допусков (лицензий) к осуществлению указанных видов работ, поставок товаров и предоставлению услуг, если законодательством Российской Федерации предусмотрено требование о наличии указанных допусков (лицензий), в порядке и в сроки, которые установлены федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

3) отчетность (ежеквартально) 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, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В целях реализации вышеуказанных полномочий, Минстроем НСО разработано Положение об осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденное постановлением Правительства Новосибирской области от 30.12.2021 № 571-п (далее – Положение о контроле). Пунктом 50 Положения о контроле установлено, что региональный государственный контроль в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется посредством проведения следующих внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий:

1) наблюдение за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности), осуществляемое без взаимодействия с контролируемыми лицами, при размещении контролируемыми лицами в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) информации, предусмотренной Федеральным законом № 214-ФЗ и иными нормативными правовыми актами в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

2) внеплановая документарная проверка.

Согласно пункту 62 Положения о контроле наблюдение за соблюдением обязательных требований представляет собой сбор, анализ данных об объектах контроля, имеющихся у Минстроля НСО, в том числе данных, которые поступают в

ходе межведомственного информационного взаимодействия, представляются контролируемыми лицами в рамках исполнения обязательных требований, а также данных, содержащихся в государственных и муниципальных информационных системах, данных из сети «Интернет», иных общедоступных данных.

Наблюдение за соблюдением обязательных требований проводится без взаимодействия с контролируемым лицом посредством:

1) анализа информации, размещаемой в Единой информационной системе жилищного строительства (состав, порядок, способы, достоверность, полнота, сроки и периодичность размещения), обязанность по раскрытию которой возложена на контролируемое лицо в соответствии с обязательными требованиями;

2) анализа ежеквартальной отчетности контролируемого лица 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 контролируемым лицом примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства, а также промежуточной и годовой бухгалтерской отчетности, составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в целях формирования выводов:

о соблюдении контролируемым лицом сроков представления в контрольный (надзорный) орган ежеквартальной отчетности контролируемого лица и требований к ее составу;

о соблюдении контролируемым лицом нормативов оценки финансовой устойчивости своей деятельности;

о соблюдении контролируемым лицом сроков исполнения им договорных обязательств перед участниками долевого строительства (пункт 65 Положения о контроле).

Если в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований выявлены факты причинения вреда (ущерба) или возникновения угрозы причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, сведения о нарушениях обязательных требований, о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований, Минстроем НСО может быть принято в том числе решение о проведении внепланового контрольного (надзорного) мероприятия в соответствии со статьей 60 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ) (подпункт 1 пункта 66 Положения о контроле), т.е. внеплановой документарной проверки.

В ходе проверки рассматриваются документы контролируемых лиц, имеющиеся в распоряжении Минстроа НСО, результаты предыдущих контрольных (надзорных) мероприятий, материалы рассмотрения дел об административных правонарушениях и иные документы о результатах, осуществленных в отношении этих контролируемых лиц государственного контроля (надзора) (пункт 56 Положения о контроле).

Согласно пункту 55 Положения о контроле в ходе проверки могут совершаться следующие контрольные (надзорные) действия:

- 1) получение письменных объяснений;
- 2) истребование документов.

Требование о предоставлении иных необходимых для рассмотрения в ходе проверки документов контролируемые лица исполняют в случае, предусмотренном пунктом 58 Положения о контроле, а именно, если достоверность сведений, содержащихся в документах, имеющих в распоряжении Минстроя НСО, вызывает обоснованные сомнения либо эти сведения не позволяют оценить исполнение контролируемым лицом обязательных требований. Контролируемое лицо обязано направить в Минстрой НСО указанные в требовании документы в течение десяти рабочих дней со дня получения данного требования. При этом согласно пункту 57 вышеуказанного положения, при проведении проверки Минстрой НСО не вправе требовать у контролируемого лица сведения и документы, не относящиеся к предмету проверки, а также сведения и документы, которые могут быть получены этим органом от иных органов.

Таким образом, вышеуказанные положения проанализированных пунктов Положения о контроле соответствуют требованиям, установленным Федеральным законом № 248-ФЗ в части наличия обязанности контролируемого лица предоставлять документы и (или) информацию в случаях, определенных Положением о контроле.

Проект акта состоит из двух частей: проект приказа Министра НСО и проект Перечня (приложение к проекту приказа Министра НСО). Проект Перечня содержит 19 позиций. Необходимость предоставления всех указанных в проекте Перечня документов обосновывалась разработчиком в сводном отчете следующим образом: «в целях достижения результатов при проведении контрольно-надзорных мероприятий, а именно внеплановых документарных проверок»¹. Поскольку указанное обоснование необходимости предоставления документов требовало уточнения, Министерством в соответствии с пунктом 39.1 Порядка проведения оценки проведены дополнительные публичные консультации по проекту акта и сводному отчету.

Проект акта и сводный отчет размещены в государственной информационной системе Новосибирской области «Электронная демократия Новосибирской области» по адресу: <https://dem.nso.ru/#/npa/bills/06a3dcdf-2ed1-46a3-8896-8ca840f8b895>. Публичные консультации по проекту акта, сводному отчету проводились с 07.07.2022 по 20.07.2022 (10 рабочих дней).

О проведении дополнительных публичных консультаций были извещены следующие лица и органы:

- разработчик;
- Общество с ограниченной ответственностью «ЕВРОПЕЙСКИЙ БЕРЕГ. БОЛЬШЕВИЧКА. НОВОСИБИРСК. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»;
- Акционерное общество «ТЕХНОПАРК НОВОСИБИРСКОГО АКАДЕМГОРОДКА»;
- Общество с ограниченной ответственностью «АКД-МЕТА»;
- Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ-СТРОЙ СИБИРЬ»;
- Общество с ограниченной ответственностью «ДОМСТРОЙ»;

¹ Таблица 5 сводного отчета.

- Общество с ограниченной ответственностью «МЖК ЭНЕРГЕТИК. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»;
- Общество с ограниченной ответственностью «АВАЛОН»;
- Общество с ограниченной ответственностью «ЖК АКАДЕМИЯ»;
- Общество с ограниченной ответственностью «АЛЬГЕБА»;
- Общество с ограниченной ответственностью «БАИР-СТРОЙ»;
- Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ГЕЛЕОН СТРОЙ»;
- Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТТЭК».

Свои позиции по вопросу обоснованности включения в проект Перечня документов и (или) информации, представили три участника дополнительных публичных консультаций.

У одного участника дополнительных публичных консультаций - **общества с ограниченной ответственностью «ДОМСТРОЙ»** замечания и предложения по проекту Перечня отсутствуют. Однако указанный застройщик предлагает рассмотреть возможность предоставления документов в электронном виде, поскольку срок предоставления данных документов короткий, «а объем документов большой и на копировальные работы требуется очень много времени и средств». **Министерство поддерживает предложение участника дополнительных публичных консультаций и предлагает Минстрою НСО установить возможность предоставления контролируемым лицом документов (или их части) в электронном виде.**

Два других участника дополнительных публичных консультаций в отзыве на проект акта отразили замечания по содержанию проекта Перечня. Анализ обоснованности указанных замечаний будет приведен Министерством ниже в настоящем разделе.

1) **Общество с ограниченной ответственностью «АВАЛОН»** полагает предоставление некоторых документов избыточным:

- первичная учетная документация по учету работ в капитальном строительстве за период с начала строительства многоквартирного дома (*большой объем первичной учетной документации*);
- приказы об учетной политике и приложения к ним, в том числе рабочие планы счетов бухгалтерского учета, содержащие синтетические и аналитические счета и субсчета учета финансово-хозяйственной деятельности (*документы не имеют отношения к долевого строительству*);
- первичные банковские и кассовые документы, отражающие факты привлечения денежных средств участников долевого строительства и иных лиц для целей строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, бухгалтерские балансы, главная книга, оборотно-сальдовые ведомости, карточки счетов бухгалтерского учета 50, 51, 60, 62, 66, 76, 86 и других счетов, на которых отражаются сведения о привлеченных денежных средствах участников долевого строительства и иных лиц для целей строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (*нет необходимости в предоставлении в связи с использованием счетов эскроу*);

- первичные банковские и кассовые документы, отражающие факты расходования денежных средств участников долевого строительства и иных лиц, затраты на строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, бухгалтерские балансы, главная книга, оборотно-сальдовые ведомости и карточки счетов бухгалтерского учета 08, 10, 20, 50, 51, 60, 62, 71, 73, 76, 86 и других счетов бухгалтерского учета, на которых отражаются сведения о расходовании денежных средств участников долевого строительства и произведенных затратах на строительство объекта недвижимости *(нет необходимости в предоставлении в связи с использованием счетов эскроу)*;

- расшифровка дебиторской задолженности *(не имеет отношение к долевого строительству)*;

- расшифровка кредиторской задолженности *(не имеет отношение к долевого строительству)*;

2) **Общество с ограниченной ответственностью АКД-МЕТА** полагает предоставление некоторых документов избыточным:

- кредитные договоры и договоры займа (при наличии) *(контроль по кредитному договору возложен на банк, нет необходимости в двойном контроле)*;

- договоры участия в долевого строительстве и (или) иные договоры, а также соглашения к ним, по которым осуществлялось привлечение денежных средств участников долевого строительства для целей строительства *(указанные договоры характеризуются большим объемом. Предлагаем при подаче реестров, указанных в пункте б Перечня, предусмотреть возможность подачи договоров выборочно)*;

- первичные банковские и кассовые документы, отражающие факты привлечения денежных средств участников долевого строительства и иных лиц для целей строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, бухгалтерские балансы, главная книга, оборотно-сальдовые ведомости, карточки счетов бухгалтерского учета 50, 51, 60, 62, 66, 76, 86 и других счетов, на которых отражаются сведения о привлеченных денежных средствах участников долевого строительства и иных лиц для целей строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости *(все денежные средства в банке находятся на счетах эскроу, в связи с чем все поступления контролирует банк и перечисляет застройщику после ввода объекта в эксплуатацию)*;

- первичные банковские и кассовые документы, отражающие факты расходования денежных средств участников долевого строительства и иных лиц, затраты на строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, бухгалтерские балансы, главная книга, оборотно-сальдовые ведомости и карточки счетов бухгалтерского учета 08, 10, 20, 50, 51, 60, 62, 71, 73, 76, 86 и других счетов бухгалтерского учета, на которых отражаются сведения о расходовании денежных средств участников долевого строительства и произведенных затратах на строительство объекта недвижимости *(долевого строительство ведется за счет кредитных средств и все расходы (оплаты) по строительству контролирует банк)*;

- расшифровка дебиторской задолженности *(документ неинформативен, так как весь контроль по расходованию средств на строительство осуществляется банком)*;

- расшифровка кредиторской задолженности (*документ неинформативен, так как весь контроль по расходованию средств на строительство осуществляется банком*);

- расшифровка краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений (*документ не дает необходимой информации для анализа строительства и взаимоотношений с участниками долевого строительства*);

- акты приема-передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства (*документы избыточны, поскольку если объект построен и передан участнику долевого строительства, то нет необходимости проверки актов. Достаточно проверки реестров, указанных в пункте 17 Перечня*).

Разработчиком, в свою очередь, представлены обоснования необходимости предоставления каждого документа, предлагаемого к установлению проектом Перечня исходя из целей проведения внеплановой документарной проверки. Указанных целей три:

1) проверка достоверности и полноты информации, размещенной в ЕИСЖС в соответствии с требованиями законодательства РФ; отраженной в отчетности застройщика, предоставляемой в соответствии с Приказом Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр; отраженной в проектной декларации в соответствии с приказом Минстроя России от 04.04.2022 № 239/пр «Об утверждении формы проектной декларации»;

2) проверка законности привлечения денежных средств участников долевого строительства в соответствии с требованиями части 2 статьи 1 Федерального закона № 214-ФЗ и проверка целевого использования денежных средств в соответствии с требованиями статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ;

3) проверка порядка заключения договора участия в долевом строительстве, полнота содержания существенных условий ДДУ, достоверности сведений, информации и соблюдения норм законодательства о долевом строительстве в части иных обязанностей застройщика.

1. Проверка достоверности и полноты информации:

1) размещенной в ЕИСЖС:

- сведения о руководителе, представителе – предоставляется приказ о назначении на должность руководителя (уполномоченного представителя) юридического лица или иной документ, подтверждающий полномочия руководителя (уполномоченного представителя) юридического лица (**пункт 19 проекта Перечня**) в соответствии с требованиями подпункта 3.3 статьи 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ²;

- информация о сумме затрат на строительство в соответствии с проектной документацией – предоставляются сметы на строительство (завершение строительства) многоквартирного дома (**пункт 1 проекта Перечня**) в соответствии с требованиями пункта 3 части 2 статьи 3.1, пункта 10 части 1 статьи 21

² Указанная информация также отражается застройщиками:

- в проектной декларации в соответствии с приказом МС И ЖКХ РФ от 04.04.2022 № 239/пр;
- в отчетности застройщика в соответствии с приказом МС И ЖКХ РФ от 12.10.2018 № 656/пр.

Порядок, способы, сроки и периодичность размещения информации, а также состав сведений, относящихся к информации, обязанность раскрытия достоверной информации застройщиками в ЕИСЖС в соответствии с постановлением Правительства РФ от 26.03.2019 № 319.

Федерального закона № 214-ФЗ, пункта 10(1) постановления Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства» (далее – Постановление Правительства РФ № 319), приказа Минстроя России от 04.04.2022 № 239/пр «Об утверждении формы проектной декларации» (далее – Приказ Минстроя РФ № 239/пр);

- сведения о договорах подряда в полном объеме: стороны по договору, предмет, срок выполнения работ и цена договора – предоставляются договоры строительного подряда, поставки строительных материалов, иные договоры, связанные со строительством многоквартирного дома (**пункт 2 проекта Перечня**) в соответствии с требованиями статьи 3.1 статьи 21 Федерального закона № 214-ФЗ, подпункта «ф» пункта 9 Постановления Правительства РФ № 319, Приказа Минстроя России от 04.04.2022 № 239/пр;

- акты о приемке выполненных работ, справка о стоимости выполненных работ по представленным застройщиками договорам подряда – предоставляется первичная учетная документация по учету работ в капитальном строительстве за период с начала строительства многоквартирного дома (**пункт 3 проекта Перечня**) в соответствии с требованиями подпункта «т» пункта 9 Постановления Правительства РФ № 319;

- сведения о заемных (кредитных) средствах – предоставляются кредитные договоры и договоры займа (**пункт 4 проекта Перечня**) в соответствии с требованиями подпункта «т» пункта 9 Постановления Правительства РФ № 319;

- сведения о расторгнутых договорах долевого участия в строительстве (далее – договоры ДДУ) – предоставляется реестр соглашений о расторжении договоров участия в долевом строительстве и (или) иных договоров, по которым осуществлялось привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства объекта (**пункт 7 проекта Перечня**) в соответствии с требованиями приказа 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» (далее – Приказ Минстроя России № 656/пр): сведения о расторгнутых ДДУ отражаются застройщиками в отчетности застройщика, отчетность в свою очередь подлежит размещению застройщиками в ЕИСЖС;

- полные сведения о сумме дебиторской задолженности в разрезе юридических и физических лиц, в том числе участников долевого строительства – предоставляется расшифровка дебиторской задолженности (**пункт 11 проекта Перечня**) в соответствии с требованиями пункта 3 части 2 статьи 3.1, пункта 6 части 1 статьи 20 Федерального закона № 214-ФЗ, подпункта «г» пункта 9 Постановления Правительства РФ № 319, Приказа Минстроя России от 04.04.2022 № 239/пр;

- полные сведения о сумме кредиторской задолженности в разрезе юридических и физических лиц – предоставляется расшифровка кредиторской задолженности (**пункт 12 проекта Перечня**) в соответствии с требованиями пункта

3 части 2 статьи 3.1, пункта 6 части 1 статьи 20 Федерального закона № 214-ФЗ, подпункта «г» пункта 9 Постановления Правительства РФ № 319, Приказа Минстроя России от 04.04.2022 № 239/пр;

- информация, сведения, письма о направлении участнику долевого строительства информации и предложения об изменении договора, изменении предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства – предоставляется направляемая участникам долевого строительства информация о невозможности завершения строительства в предусмотренный договором срок и предложение об изменении договора с подтверждением его почтового направления (**пункт 15 проекта Перечня**) в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ № 319;

- информация, сведения, письма о передаче объекта долевого строительства застройщиком и принятии его участником долевого строительства – предоставляются акты приема-передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства (**пункт 16 проекта Перечня**) в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ № 319;

- письма о передаче объекта долевого строительства застройщиком – предоставляются реестры актов приема-передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства (**пункт 17 проекта Перечня**) в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ № 319;

- информация о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве – предоставляются сведения и документы, отражающие способы обеспечения исполнения застройщиками обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве (**пункт 18 проекта Перечня**) в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ № 319;

2) отраженной в отчетности застройщика, предоставляемой в соответствии с Приказом Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр:

- информация о сумме затрат на строительство в соответствии с проектной документацией – предоставляются сметы на строительство (завершение строительства) многоквартирного дома (**пункт 1 проекта Перечня**);

- акты о приемке выполненных работ, справка о стоимости выполненных работ по представленным застройщиками договорам подряда – предоставляется первичная учетная документация по учету работ в капитальном строительстве за период с начала строительства многоквартирного дома (**пункт 3 проекта Перечня**);

- сведения о заемных (кредитных) средствах – предоставляются кредитные договоры и договоры займа (**пункт 4 проекта Перечня**);

- сведения о заключенных договорах (о количестве заключенных договоров, общей площади объектов долевого строительства и цене договоров) – предоставляются договоры участия в долевом строительстве и (или) иные договоры, а также соглашения к ним, по которым осуществлялось привлечение денежных средств участников долевого строительства для целей строительства (**пункт 5 проекта Перечня**);

- сведения о заключенных договорах, а также соглашениях: с указанием номеров договоров, дат подписания и регистрации договоров, цен договоров, сумм

денежных средств, привлеченных по договорам, дат привлечения денежных средств с указанием вида и даты платежного документа, сумм задолженности участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве – предоставляется Реестр договоров участия в долевом строительстве и (или) иных договоров, а также соглашений к ним, по которым осуществлялось привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства объекта, с указанием номеров договоров, дат подписания и регистрации договоров, цен договоров, сумм денежных средств, привлеченных по договорам, дат привлечения денежных средств с указанием вида и даты платежного документа, сумм задолженности участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве. В случае привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства или иных лиц для строительства нескольких объектов недвижимости, сведения представляются по каждому объекту с указанием итоговых сумм (**пункт 6 проекта Перечня**);

- сведения о расторгнутых договорах ДДУ – предоставляется реестр соглашений о расторжении договоров участия в долевом строительстве и (или) иных договоров, по которым осуществлялось привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства объекта (**пункт 7 проекта Перечня**);

- сведения, содержащиеся в первичных документах и касающиеся привлечения денежных средств участников долевого строительства – первичные банковские и кассовые документы, отражающие факты привлечения денежных средств *участников долевого строительства и иных лиц* для целей строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, бухгалтерские балансы, главная книга, оборотно-сальдовые ведомости, карточки счетов бухгалтерского учета 50, 51, 60, 62, 66, 76, 86 и других счетов, на которых отражаются сведения о привлеченных денежных средствах участников долевого строительства и иных лиц для целей строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (**пункт 9 проекта Перечня**);

- сведения, содержащиеся в первичных документах и касающиеся расходования денежных средств участников долевого строительства – предоставляются первичные банковские и кассовые документы, отражающие факты расходования денежных средств *участников долевого строительства и иных лиц*, затраты на строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, бухгалтерские балансы, главная книга, оборотно-сальдовые ведомости и карточки счетов бухгалтерского учета 08, 10, 20, 50, 51, 60, 62, 71, 73, 76, 86 и других счетов бухгалтерского учета, на которых отражаются сведения о расходовании денежных средств участников долевого строительства и произведенных затратах на строительство объекта недвижимости (**пункт 10 проекта Перечня**);

- полные сведения о сумме дебиторской задолженности в разрезе юридических и физических лиц, в том числе участников долевого строительства – предоставляется расшифровка дебиторской задолженности (**пункт 11 проекта Перечня**);

- сумма о фактических затратах на строительство – предоставляется справка о стоимости не завершенных строительством объектов долевого строительства в

разрезе каждого объекта на последнюю отчетную дату (**пункт 14 проекта Перечня**);

- информация, сведения, письма о направлении участнику долевого строительства информации и предложения об изменении договора, изменении предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства – предоставляется направляемая участникам долевого строительства информация о невозможности завершения строительства в предусмотренный договором срок и предложение об изменении договора с подтверждением его почтового направления (**пункт 15 проекта Перечня**);

- информация, сведения, письма о передаче объекта долевого строительства застройщиком и принятии его участником долевого строительства – предоставляются акты приема-передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства (**пункт 16 проекта Перечня**);

- письма о передаче объекта долевого строительства застройщиком – предоставляются реестры актов приема-передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства (**пункт 17 проекта Перечня**);

3) отраженной в проектной декларации в соответствии с приказом Министра России от 04.04.2022 № 239/пр «Об утверждении формы проектной декларации»:

- сведения о руководителе, представителе – предоставляется приказ о назначении на должность руководителя (уполномоченного представителя) юридического лица или иной документ, подтверждающий полномочия руководителя (уполномоченного представителя) юридического лица (**пункт 19 проекта Перечня**);

- информация о сумме затрат на строительство в соответствии с проектной документацией – предоставляются сметы на строительство (завершение строительства) многоквартирного дома (**пункт 1 проекта Перечня**);

- сведения о договорах подряда в полном объеме: стороны по договору, предмет, срок выполнения работ и цена договора – предоставляются договоры строительного подряда, поставки строительных материалов, иные договоры, связанные со строительством многоквартирного дома (**пункт 2 проекта Перечня**);

- сведения о заключенных договорах: о количестве заключенных договоров, общей площади объектов долевого строительства и цене договоров – предоставляются договоры участия в долевом строительстве и (или) иные договоры, а также соглашения к ним, по которым осуществлялось привлечение денежных средств участников долевого строительства для целей строительства (**пункт 5 проекта Перечня**);

- сведения о заключенных договорах, а также соглашениях: с указанием номеров договоров, дат подписания и регистрации договоров, цен договоров, сумм денежных средств, привлеченных по договорам, дат привлечения денежных средств с указанием вида и даты платежного документа, сумм задолженности участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве – предоставляется Реестр договоров участия в долевом строительстве и (или) иных договоров, а также соглашений к ним, по которым осуществлялось привлечение

денежных средств участников долевого строительства для строительства объекта, с указанием номеров договоров, дат подписания и регистрации договоров, цен договоров, сумм денежных средств, привлеченных по договорам, дат привлечения денежных средств с указанием вида и даты платежного документа, сумм задолженности участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве. В случае привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства или иных лиц для строительства нескольких объектов недвижимости, сведения представляются по каждому объекту с указанием итоговых сумм (**пункт 6 проекта Перечня**);

- полные сведения о сумме дебиторской задолженности в разрезе юридических и физических лиц, в том числе участников долевого строительства – предоставляется расшифровка дебиторской задолженности (**пункт 11 проекта Перечня**);

- полные сведения о сумме кредиторской задолженности в разрезе юридических и физических лиц – предоставляется расшифровка кредиторской задолженности (**пункт 12 проекта Перечня**);

- информация, сведения, письма о направлении участнику долевого строительства информации и предложения об изменении договора, изменении предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства – предоставляется направляемая участникам долевого строительства информация о невозможности завершения строительства в предусмотренный договором срок и предложение об изменении договора с подтверждением его почтового направления (**пункт 15 проекта Перечня**);

- информация о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве – предоставляются сведения и документы, отражающие способы обеспечения исполнения застройщиками обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве (**пункт 18 проекта Перечня**).

2. Проверка законности привлечения денежных средств участников долевого строительства в соответствии с требованиями части 2 статьи 1 Федерального закона № 214-ФЗ и проверка целевого использования денежных средств в соответствии с требованиями статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ:

- акты о приемке выполненных работ, справка о стоимости выполненных работ по представленным застройщиками договорам подряда – предоставляется первичная учетная документация по учету работ в капитальном строительстве за период с начала строительства многоквартирного дома (**пункт 3 проекта Перечня**);

- сведения о заемных (кредитных) средствах – предоставляются кредитные договоры и договоры займа (**пункт 4 проекта Перечня**);

- информация об учете денежных средств – предоставляются приказы об учетной политике и приложения к ним, в том числе рабочие планы счетов бухгалтерского учета, содержащие синтетические и аналитические счета и субсчета учета финансово-хозяйственной деятельности (**пункт 8 проекта Перечня**);

- сведения, содержащиеся в первичных документах и касающиеся привлечения денежных средств участников долевого строительства — предоставляются первичные банковские и кассовые документы, отражающие факты привлечения денежных средств *участников долевого строительства и иных лиц* для целей строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, бухгалтерские балансы, главная книга, оборотно-сальдовые ведомости, карточки счетов бухгалтерского учета 50, 51, 60, 62, 66, 76, 86 и других счетов, на которых отражаются сведения о привлеченных денежных средствах участников долевого строительства и иных лиц для целей строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (**пункт 9 проекта Перечня**);

- сведения, содержащиеся в первичных документах и касающиеся расходования денежных средств участников долевого строительства — предоставляются первичные банковские и кассовые документы, отражающие факты расходования денежных средств участников долевого строительства и иных лиц, затраты на строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, бухгалтерские балансы, главная книга, оборотно-сальдовые ведомости и карточки счетов бухгалтерского учета 08, 10, 20, 50, 51, 60, 62, 71, 73, 76, 86 и других счетов бухгалтерского учета, на которых отражаются сведения о расходовании денежных средств участников долевого строительства и произведенных затратах на строительство объекта недвижимости (**пункт 10 проекта Перечня**);

- полные сведения о суммах финансовых вложений — предоставляется расшифровка краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений (**пункт 13 проекта Перечня**).

3. Проверка порядка заключения договора участия в долевом строительстве, полнота содержания существенных условий ДДУ, достоверности сведений, информации и соблюдения норм законодательства о долевом строительстве в части иных обязанностей застройщика:

- сведения о заключенных договорах: о количестве заключенных договоров, общей площади объектов долевого строительства и цене договоров — предоставляются договоры участия в долевом строительстве и (или) иные договоры, а также соглашения к ним, по которым осуществлялось привлечение денежных средств участников долевого строительства для целей строительства (**пункт 5 проекта Перечня**);

- сведения о заключенных договорах, а также соглашениях: с указанием номеров договоров, дат подписания и регистрации договоров, цен договоров, сумм денежных средств, привлеченных по договорам, дат привлечения денежных средств с указанием вида и даты платежного документа, сумм задолженности участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве — предоставляется Реестр договоров участия в долевом строительстве и (или) иных договоров, а также соглашений к ним, по которым осуществлялось привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства объекта, с указанием номеров договоров, дат подписания и регистрации договоров, цен договоров, сумм денежных средств, привлеченных по договорам, дат привлечения денежных средств с указанием вида и даты платежного документа, сумм задолженности участников долевого строительства по договорам участия в долевом

строительстве. В случае привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства или иных лиц для строительства нескольких объектов недвижимости, сведения представляются по каждому объекту с указанием итоговых сумм (**пункт 6 проекта Перечня**);

- сведения о расторгнутых договорах ДДУ – предоставляется реестр соглашений о расторжении договоров участия в долевом строительстве и (или) иных договоров, по которым осуществлялось привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства объекта (**пункт 7 проекта Перечня**);

- информация, сведения, письма о направлении участнику долевого строительства информации и предложения об изменении договора, изменении предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства – предоставляется направляемая участникам долевого строительства информация о невозможности завершения строительства в предусмотренный договором срок и предложение об изменении договора с подтверждением его почтового направления (**пункт 15 проекта Перечня**);

- информация, сведения, письма о передаче объекта долевого строительства застройщиком и принятии его участником долевого строительства – предоставляются акты приема-передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства (**пункт 16 проекта Перечня**);

- письма о передаче объекта долевого строительства застройщиком – предоставляются реестры актов приема-передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства (**пункт 17 проекта Перечня**);

- информация о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве – предоставляются сведения и документы, отражающие способы обеспечения исполнения застройщиками обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве (**пункт 18 проекта Перечня**).

Проанализировав пояснения Минстроя НСО, Министерство полагает, что предоставление документов, указанных участниками дополнительных публичных консультаций, необходимо, ввиду следующего:

1. Общество с ограниченной ответственностью «АВАЛОН»:

1) первичная учетная документация по учету работ в капитальном строительстве за период с начала строительства многоквартирного дома (**пункт 3 проекта Перечня**) – данные документы необходимы для проверки достоверности и полноты информации, отраженной в отчетности застройщика в соответствии с требованиями Приказа Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр, которая размещается в ЕИСЖС в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 26.03.2019 № 319. Кроме этого, эти данные необходимы для полного анализа целевого использования денежных средств участников долевого строительства;

2) приказы об учетной политике и приложения к ним, в том числе рабочие планы счетов бухгалтерского учета, содержащие синтетические и аналитические

счета и субсчета учета финансово-хозяйственной деятельности (**пункт 8 проекта Перечня**) – приказы об учетной политике необходимы для проведения:

- проверки законности привлечения денежных средств участников долевого строительства в соответствии с требованиями части 2 статьи 1 Федерального закона № 214-ФЗ;

- проверки целевого использования денежных средств участников долевого строительства в соответствии с требованиями статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ.

Информация, содержащаяся в приказе об учетной политике, позволяет идентифицировать счета бухгалтерского учета, на которых аккумулируются данные по привлечению и расходованию денежных средств участников долевого строительства. В соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» при формировании учетной политики в отношении конкретного объекта бухгалтерского учета выбирается способ ведения бухгалтерского учета из способов, допускаемых федеральными стандартами;

3) первичные банковские и кассовые документы, отражающие факты привлечения денежных средств *участников долевого строительства и иных лиц* для целей строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, бухгалтерские балансы, главная книга, оборотно-сальдовые ведомости, карточки счетов бухгалтерского учета 50, 51, 60, 62, 66, 76, 86 и других счетов, на которых отражаются сведения о привлеченных денежных средствах участников долевого строительства и иных лиц для целей строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (**пункт 9 проекта Перечня**) – данные документы необходимы для:

- проверки законности привлечения денежных средств участников долевого строительства в соответствии с требованиями части 2 статьи 1 Федерального закона № 214-ФЗ;

- проверки целевого использования денежных средств участников долевого строительства в соответствии с требованиями статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ;

- проверки достоверности и полноты информации, отраженной в отчетности застройщика, предоставляемой в соответствии с Приказом Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр;

4) первичные банковские и кассовые документы, отражающие факты расходования денежных средств *участников долевого строительства и иных лиц*, затраты на строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, бухгалтерские балансы, главная книга, оборотно-сальдовые ведомости и карточки счетов бухгалтерского учета 08, 10, 20, 50, 51, 60, 62, 71, 73, 76, 86 и других счетов бухгалтерского учета, на которых отражаются сведения о расходовании денежных средств участников долевого строительства и произведенных затратах на строительство объекта недвижимости (**пункт 10 проекта Перечня**) – данные документы необходимы для:

- проверки целевого использования денежных средств участников долевого строительства в соответствии с требованиями статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ;

- проверки достоверности и полноты информации, отраженной в отчетности застройщика, предоставляемой в соответствии с Приказом Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр. Данные документы не требуются от застройщиков, осуществляющих деятельность по счетам эскроу;

5) расшифровка дебиторской задолженности (**пункт 11 проекта Перечня**) – данные сведения необходимы для анализа достоверности сведений, отраженных в проектной декларации, отчетности застройщика, а также анализа расчетов по договорам подряда, поставок, анализа задолженности участников долевого строительства. Соответственно, указанные сведения используются для проверки достоверности и полноты информации:

- размещенной в ЕИСЖС в соответствии с требованиями пункта 3 части 2 статьи 3.1, пункта 6 части 1 статьи 20 Федерального закона № 214-ФЗ; подпункта «г» пункта 9 Постановления Правительства РФ от 26.03.2019 № 319; приказа Минстроя России от 04.04.2022 № 239/пр;

- отраженной в отчетности застройщика, предоставляемой в соответствии с Приказом Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр;

б) расшифровка кредиторской задолженности (**пункт 12 проекта Перечня**) – данные сведения необходимы для анализа достоверности сведений, отраженных в проектной декларации. Соответственно, проверка достоверности и полноты информации:

- размещенной в ЕИСЖС в соответствии с требованиями п пункта 3 части 2 статьи 3.1, пункта 6 части 1 статьи 20 Федерального закона № 214-ФЗ; подпункта «г» пункта 9 Постановления Правительства РФ от 26.03.2019 № 319; приказа Минстроя России от 04.04.2022 № 239/пр.

2. Общество с ограниченной ответственностью «АКД-МЕТА»:

1) кредитные договоры и договоры займа (**пункт 4 проекта Перечня**) – согласно данным, полученным от разработчика, Минстрой НСО не контролирует кредитные договоры. Данный документ необходим для анализа целевого использования денежных средств участников долевого строительства и последующего снижения риска нецелевого использования денежных средств участников долевого строительства. Данные сведения дают возможность определить за счет каких средств осуществляется строительство объекта. Кроме этого, сведения о кредитных договорах и договорах займа необходимы для проверки достоверности и полноты информации:

- размещенной в ЕИСЖС в соответствии с требованиями подпункта «т» пункта 9 Постановления Правительства РФ от 26.03.2019 № 319;

- отраженной в отчетности застройщика, предоставляемой в соответствии с Приказом Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр;

2) договоры участия в долевом строительстве и (или) иные договоры, а также соглашения к ним, по которым осуществлялось привлечение денежных средств участников долевого строительства для целей строительства (**пункт 5 проекта Перечня**) – договоры необходимы для проверки порядка заключения ДДУ, полноты содержания существенных условий договора участия в долевом строительстве, достоверности сведений, информации, а также во избежание ошибок по данным, представленным в реестре;

3) первичные банковские и кассовые документы, отражающие факты привлечения денежных средств *участников долевого строительства и иных лиц* для целей строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, бухгалтерские балансы, главная книга, оборотно-сальдовые ведомости, карточки счетов бухгалтерского учета 50, 51, 60, 62, 66, 76, 86 и других счетов, на которых отражаются сведения о привлеченных денежных средствах участников долевого строительства и иных лиц для целей строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (**пункт 9 проекта Перечня**) – данные документы необходимы для:

- проверки законности привлечения денежных средств участников долевого строительства в соответствии с требованиями части 2 статьи 1 Федерального закона № 214-ФЗ;

- проверки целевого использования денежных средств участников долевого строительства в соответствии с требованиями статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ;

- проверки достоверности и полноты информации, отраженной в отчетности застройщика, предоставляемой в соответствии с Приказом Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр;

4) первичные банковские и кассовые документы, отражающие факты расходования денежных средств *участников долевого строительства и иных лиц*, затраты на строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, бухгалтерские балансы, главная книга, оборотно-сальдовые ведомости и карточки счетов бухгалтерского учета 08, 10, 20, 50, 51, 60, 62, 71, 73, 76, 86 и других счетов бухгалтерского учета, на которых отражаются сведения о расходовании денежных средств участников долевого строительства и произведенных затратах на строительство объекта недвижимости (**пункт 10 проекта Перечня**) – данные документы необходимы для:

- проверки целевого использования денежных средств участников долевого строительства в соответствии с требованиями статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ;

- проверки достоверности и полноты информации, отраженной в отчетности застройщика, предоставляемой в соответствии с Приказом Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр. Данные документы не требуются от застройщиков, осуществляющих деятельность по счетам эскроу;

5) расшифровка дебиторской задолженности (**пункт 11 проекта Перечня**) – данные сведения необходимы для анализа достоверности сведений, отраженных в проектной декларации, отчетности застройщика, а также анализа расчетов по договорам подряда, поставок, анализа задолженности участников долевого строительства. Соответственно, указанные сведения используются для проверки достоверности и полноты информации:

- размещенной в ЕИСЖС в соответствии с требованиями пункта 3 части 2 статьи 3.1, пункта 6 части 1 статьи 20 Федерального закона № 214-ФЗ; подпункта «г» пункта 9 Постановления Правительства РФ от 26.03.2019 № 319; приказа Минстроя России от 04.04.2022 № 239/пр;

- отраженной в отчетности застройщика, предоставляемой в соответствии с Приказом Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр;

б) расшифровка кредиторской задолженности (**пункт 12 проекта Перечня**) – данные сведения необходимы для анализа достоверности сведений, отраженных в проектной декларации. Соответственно, проверка достоверности и полноты информации:

- размещенной в ЕИСЖС в соответствии с требованиями пункта 3 части 2 статьи 3.1, пункта 6 части 1 статьи 20 Федерального закона № 214-ФЗ; подпункта «г» пункта 9 Постановления Правительства РФ от 26.03.2019 № 319; приказа Минстроя России от 04.04.2022 -№ 239/пр;

7) расшифровка краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений (**пункт 13 проекта Перечня**) – данная проверка необходима для анализа целевого использования денежных средств участников долевого строительства и последующего снижения риска нецелевого использования денежных средств участников в соответствии с требованиями ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ;

8) акты приема-передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства (**пункт 16 проекта Перечня**) – предоставление данных документов необходимо для сверки полноты и достоверности заполнения Реестра актов приема-передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства.

Таким образом, Министерство приходит к следующим выводам:

1) все документы, предлагаемые к установлению, включены в проект Перечня с учетом проверяемых Минстроем НСО требований законодательства РФ при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Новосибирской области для достижения целей, указанных выше в заключении, а именно:

- проверка достоверности и полноты информации, размещенной в ЕИСЖС в отчетности застройщика, в проектной декларации;

- проверка законности привлечения денежных средств участников долевого строительства и проверка целевого использования денежных средств;

- проверка порядка заключения договора участия в долевом строительстве, полнота содержания существенных условий ДДУ, достоверности сведений, информации и соблюдения норм законодательства о долевом строительстве в части иных обязанностей застройщика;

2) ввиду большого объема документов, предоставляемых застройщиком в короткие сроки, ограниченные контрольно-надзорным мероприятием, в проекте акта необходимо установить возможность предоставления контролируемым лицом документов (или их части) в электронном виде.

С учетом вышеизложенного, Министерство считает выбранный разработчиком способ решения проблемы по исключению возможности запроса должностными лицами Минстроя НСО документов вне установленного перечня при проведении контрольно-надзорных мероприятий, по конкретизации обязанностей застройщиков (контролируемых лиц) по предоставлению документов и (или)

информации обоснованным (с учетом устранения замечания, изложенного в пункте 5.2 заключения) и поддерживает предлагаемое правовое регулирование.

4. Сведения о выявленных положениях проекта акта, затрудняющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность, либо способствующих возникновению необоснованных расходов бюджета Новосибирской области

В результате проведенного анализа в проекте акта выявлено положение, вводящее избыточные обязанности для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующее их введению.

№ п/п	Критерии	Наличие или отсутствие выявленных положений, которые создают необоснованные затруднения осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности, а также способствуют возникновению необоснованных расходов бюджета Новосибирской области
I	КРИТЕРИИ (ПРИЗНАКИ) ПРОЕКТА АКТА	
1	Нормативный акт не сможет решить заявленные разработчиком проблемы или разработчик не доказал, что они будут решены предлагаемым способом	—
II	КРИТЕРИИ (ПРИЗНАКИ) ПОЛОЖЕНИЙ ПРОЕКТА АКТА, НЕ СВЯЗАННЫЕ С КРИТЕРИЯМИ (ПРИЗНАКАМИ) ПРОЕКТА АКТА	
1	Избыточные документарные обязанности, требования (касающиеся состава, формы и (или) срока предоставления документов, сведений)	В проекте акта не предусмотрена возможность предоставления контролируемым лицом документов (или их части) в электронном виде. Необходимость установления такого способа подачи документов обусловлена большим объемом документов, предоставляемых застройщиком в короткие сроки, ограниченными контрольно-надзорным мероприятием.
2	Избыточные недокументарные обязанности, запреты или требования (в том числе к имуществу, персоналу и др.)	—
3	Необоснованно широкие и (или) избыточные полномочия органов власти, их должностных лиц	—
4	Иные избыточные ограничения для бизнеса	—
5	Способствование иным, не указанным выше, образом возникновению необоснованных расходов бюджета Новосибирской области	—

5. Выводы

По итогам проведения оценки регулирующего воздействия Министерство пришло к следующим выводам:

5.1. Разработчиком приведено достаточное обоснование решения проблемы предложенным способом правового регулирования.

5.2. В проекте акта выявлено положение, вводящее избыточные обязанности для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующее их введению. В целях его устранения Министерство предлагает разработчику установить возможность предоставления контролируемым лицом документов (или их части) в электронном виде.

Заместитель министра

В.Б. Шовтак

