



**МИНИСТЕРСТВО ГОСУДАРСТВЕННОГО
ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

183038 г. Мурманск, ул. Карла Маркса, 18, т. 486-544, факс 486-799

**РЕГИОНАЛЬНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ (НАДЗОР) В ОБЛАСТИ
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И (ИЛИ) ИНЫХ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

АКТ

о результатах проведенных контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия
№ 1/24

г. Мурманск
(место составления)

« 23 » января 20 24 г.
(дата)

11 ч. 00 мин.

На основании задания на проведение контрольного (надзорного) мероприятия без взаимодействия проведено наблюдение за соблюдением обязательных требований.

(указывается наименование мероприятия: наблюдение за соблюдением обязательных требований/выездное обследование)

Должностное лицо, проводившее контрольное (надзорное) мероприятие без взаимодействия Зинченко Ирина Олеговна, главный специалист.

(фамилия, имя, отчество, должность должностного лица)

Контрольное (надзорное) мероприятие без взаимодействия проведено с «23» января 2024 г. 09 час. 00 мин. до «23» января 2024 г. 11 час. 00 мин.

В ходе проведения мероприятия по контролю выполнен анализ информации, размещаемой в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) (состав, порядок, способы, достоверность, полнота, сроки и периодичность размещения), обязанность по раскрытию которой возложена на контролируемое лицо в соответствии с обязательными требованиями, установленными Федеральным законом 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).

(краткое описание действий должностного лица)

В результате проведения контрольного (надзорного) мероприятия без взаимодействия установлено, что требования, установленные Федеральным законом 214-ФЗ, застройщиком ООО Специализированный застройщик «Арктикум» (далее – Застройщик) объекта, расположенного по адресу: Мурманская обл., г. Мурманск, ул. Шевченко, блок-секц. 1,2 (многоквартирный дом) (далее – Объект) не соблюдены.

При строительстве Объекта, Застройщиком в ЕИСЖС размещена проектная декларация от 30.03.2023 № 51-000008 (далее – проектная декларация) с информацией о застройщике и информацию о проекте строительства.

В силу пункта 9 части 1 статьи 21 Федерального закона 214-ФЗ информация о проекте строительства одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости должна содержать информацию: о примерном графике реализации проекта строительства, включающем информацию об этапах и о сроках его реализации, в том числе предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых)

многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости; о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу в случае привлечения денежных средств участников долевого строительства в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона 214-ФЗ.

Информация о примерном графике реализации проекта строительства, отраженная Застройщиком в пунктах 17.1.1, 17.1.2 подраздела 17.1 проектной декларации, а именно о запланированных на 4 квартал 2023 года 20 процентах готовности Объекта, является недостоверной, так как по представленной региональным государственным строительным надзором Мурманской области информации, работы на Объекта не ведутся, приостановлены на стадии котлована.

Согласно пункту 8 части 2 статьи 3.1 Федерального закона 214-ФЗ застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обязан раскрывать фотографии строящихся (создаваемых) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, отражающие текущее состояние их строительства (создания).

Ежемесячно размещаемые Застройщиком фотографии на сайте <https://наш.дом.рф> также подтверждают отсутствие строительной готовности объекта. Так на фотографиях, датированных 09.01.2024, работы на строительной площадке Объекта приостановлены на стадии котлована.

Строительство Объекта ведется с отклонением от примерного графика реализации проекта строительства, изменения, касающиеся сведений о проекте строительства Застройщиком в проектную декларацию не внесены.

Подраздел 19.2 проектной декларации содержит информацию о банке «БАНК ДОМ.РФ», в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, что является недостоверной информацией, так как в выписке из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве от 23.01.2024 № КУВИ-001/2024-21802654 раздел «Сведения о банке, в котором в соответствии с договором участия в долевом строительстве должен быть открыт специальный счет эскроу для специального депонирования денежных средств в счет уплаты цены такого договора» в подпунктах 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8 и 5.9 пункта 5 содержит сведения о публичном акционерном обществе «Сбербанк России».

В связи с вышеизложенным Министерством установлено, что Застройщиком допущено размещение недостоверной информации, размещение которой предусмотрено пунктами 9 и 11 статьи 21 Федерального закона 214-ФЗ, что образует событие правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 2 статьи 14.28 КоАП РФ.

В соответствии с пунктом 8 части 2 статьи 3 Федерального закона 214-ФЗ, в случае не соответствия лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, лица, являющегося членом коллегиального исполнительного органа застройщика, или лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа управляющей компании, если она осуществляет функции единоличного исполнительного органа застройщика, либо временного единоличного исполнительного органа застройщика (далее - руководитель застройщика), физического лица, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более чем пять процентов) корпоративным юридическим лицом - застройщиком, главного бухгалтера застройщика требованиям, установленным статьей 3.2 Федерального закона 214-ФЗ, застройщик не имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве.

Частью 2 статьи 3.2 Федерального закона 214-ФЗ установлено следующее требование к застройщику.

Застройщик не позднее трех рабочих дней с момента принятия решений о прекращении полномочий руководителя застройщика, об избрании (назначении) нового руководителя

застройщика, а также об образовании временного единоличного исполнительного органа застройщика обязан уведомить об этом уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 Федерального закона 214-ФЗ, и представить информацию о соответствии указанных лиц требованиям настоящей статьи.

В соответствии с общими сведениями, размещенными Застройщиком в ЕИСЖС, единоличным исполнительным органом Застройщика являются директор Застройщика - Погосян Игорь Ишхамович и главный бухгалтер Застройщика - Васильева Анастасия Анатольевна, что является недостоверными сведениями, так как по сведениям, полученным Министерством государственного жилищного и строительного надзора Мурманской области от Васильевой Анастасии Анатольевны, Васильева Анастасия Анатольевна 30.06.2023 уволилась с должности главного бухгалтера Застройщика.

(с указанием нормативных правовых актов, включая их структурные единицы, предусматривающие указанные требования)

К акту о проведении мероприятия по контролю (надзору) прилагаются:

- Протокол осмотра от 20.12.2023 № 1 на 6 л. в 1 экз;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве от 23.01.2024 № КУВИ-001/2024-21802654 на 10 л. в 1 экз;
- Фотографии хода строительства за январь 2024 года с сайта <https://наш.дом.рф> на 2 л. в 1 экз.

Главный специалист
управления государственного
строительного надзора
(должность должностного лица)


(подпись)

И.О. Зинченко
(ФИО)