



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 МНОГOKВАРТИРНЫХ ДОМОВ И (ИЛИ) ИНЫХ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

АКТ

о результатах проведенных контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия
№ 2/24

г. Мурманск
(место составления)

« 11 » июня 20 24 г.
(дата)

16 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 «11» июня 2024 г. 09 час. 00 мин. до «11» июня 2024 г. 15 час. 00 мин.

В ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности) в рамках Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципального контроле в Российской Федерации», осуществлен анализ информации, размещаемой в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – система 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 рамках проведения контрольного (надзорного) мероприятия без взаимодействия с контролируемым лицом установлено, что застройщиком ООО «Специализированный застройщик «Арктикум»» (далее – Застройщик) при строительстве объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Мурманская обл., г. Мурманск, ул. Шевченко, блок-секц. 1, 2 (далее – Объект), строительство которого осуществляется в соответствии с разрешением на строительство от 20.02.2023 № 51-20-1048-2023, не соблюдены требования установленные Федеральным законом № 214-ФЗ.

Частью 1 статьи 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ установлено, что система ЕИСЖС представляет собой систему, функционирующую на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение,

предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством.

В силу части 2 статьи 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обязан раскрывать документы, указанные в пунктах 1, 4 части 2 статьи 21 Федерального закона № 214-ФЗ (разрешение на строительство и проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения и проектную декларацию).

В соответствии с частью 1 статьи 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию), предусмотренной Федеральным законом № 214-ФЗ, путем размещения ее в системе ЕИСЖС. Информация считается раскрытой после ее размещения в указанной системе.

Пунктом 3 постановления Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства» (далее – Постановление № 319) предусмотрено 2 способа размещения информации в системе ЕИСЖС:

а) заполнение в своем личном кабинете разработанных оператором электронных форм (формуляров, шаблонов) документов и их подписание усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица субъекта информации, осуществившего ввод информации в систему ЕИСЖС;

б) передача в ЕИСЖС информации (документов) в виде электронных файлов форматов .xml, .json, .docx, .xlsx, .txt, .mssql, .dump, .rar, .zip, .tar, .jpeg, .jpg, .png, .tiff, .pdf, .svg, .sig, сведения и (или) свойства которых позволяют определить размещенный в ЕИСЖС документ, субъекта информации, разместившего его в системе ЕИСЖС, а также должностное лицо субъекта информации, ответственное за размещение информации в системе ЕИСЖС, и способы оперативной связи с таким лицом.

В соответствии с частью 4 статьи 3.1. Федерального закона № 214-ФЗ изменения, внесенные в сведения и документы, подлежащие раскрытию в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, подлежат размещению в системе ЕИСЖС в течение 3 рабочих дней со дня внесения таких изменений.

По имеющейся в Министерстве информации, Комитетом территориального развития и строительства администрации города Мурманска (далее – Комитет), выданы решения о внесении изменений в разрешение на строительство от 20.02.2023 № 51-20-1048-2023:

- решение от 20.09.2023 № 385 о внесении изменений в разрешение на строительство, в части внесения в разрешение на строительство положительного заключения негосударственной экспертизы по результатам экспертного сопровождения № 51-2-1-2-052245-2023 от 04.09.2023 (АО «КАВКАЗКУРОРТПРОЕКТ»);

- решение от 13.05.2024 № 426 о внесении изменений в разрешение на строительство, в части продления срока действия разрешения на строительство до 20.06.2026.

В случае внесения в разрешение на строительство изменений без замены такого разрешения, застройщик, во исполнении подпункта «б» пункта 9 Постановления № 319, обязан вносить в систему ЕИСЖС решение органа, уполномоченного на выдачу разрешений на строительство, содержащего сведения о внесенных в разрешение на строительство изменениях.

В заделе «Документы» системы ЕИСЖС, Застройщиком не размещены вышеуказанные решения Комитета о внесении изменений в разрешение на строительство от 20.02.2023 № 51-20-1048-2023.

Согласно части 1 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в такой проектной декларации. Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой

юридические последствия для застройщика.

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

В соответствии с формой проектной декларации, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 04.04.2022 № 239/пр «Об утверждении формы проектной декларации» (далее – Приказ № 239/пр), сведения о разрешении на строительство подлежат размещению в раздел 11 проектной декларации.

Застройщиком, в раздел 11 проектной декларации, не внесены сведения о внесении изменений в разрешение на строительство от 13.05.2024 № 426, выданное Комитетом.

В соответствии с формой проектной декларации, утвержденной Приказом № 239/пр, сведения о результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий подлежат размещению в раздел 10.4 проектной декларации.

В нарушение сроков размещения изменений, внесенные в сведения и документы, подлежащие раскрытию в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ (не позднее 10.10.2023), Застройщиком при получении положительного заключения негосударственной экспертизы по результатам экспертного сопровождения от 04.09.2023 № 51-2-1-2-052245-2023 (АО «КАВКАЗКУРОРТПРОЕКТ»), результаты экспертизы проектной документации и результаты инженерных изысканий в раздел 10.4 проектной декларации, внесены 07.06.2024.

В нарушение сроков размещения изменений, внесенные в сведения и документы, подлежащие раскрытию в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ (не позднее 10.07.2024), Застройщиком при получении положительного заключения негосударственной экспертизы по результатам экспертного сопровождения от 24.04.2024 № 51-2-1-2-019590-2024 (АО «КАВКАЗКУРОРТПРОЕКТ»), результаты экспертизы проектной документации и результаты инженерных изысканий в раздел 10.4 проектной декларации, внесены 11.06.2024.

В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 20 Федерального закона № 214-ФЗ, информация о застройщике должна содержать информацию о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату.

Частью 5 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ определены периодичность составления и сроки размещения в системе ЕИСЖС бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Застройщик составляет промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность на ежеквартальной основе за первый квартал, полугодие и девять месяцев, и раскрывает ее в срок не позднее 30 календарных дней после окончания соответствующего промежуточного отчетного периода. Годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторское заключение застройщик размещает в срок не позднее 120 календарных дней после окончания соответствующего отчетного года.

Посредством заполнения Застройщиком в своем личном кабинете системы ЕИСЖС разработанных оператором электронных форм (формуляров, шаблонов) документов и их подписанием усиленной квалифицированной электронной подписью, в разделе «Документы» системы ЕИСЖС, размещены годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2023 год и промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность за 1 квартал 2024 года в установленный Федеральным законом 214-ФЗ срок (31.01.2024 и 02.04.2024). Аудиторское заключение годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год, подлежащее размещению в ЕИСЖС не позднее 30.04.2024, Застройщиком не размещено.

Застройщик, в соответствии с частью 4 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ, обязан вносить в проектную декларацию с использованием системы ЕИСЖС изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за

отчетным.

В соответствии с формой проектной декларации, утвержденной Приказом № 239/пр, сведения о финансовых результатах текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату подлежат размещению в раздел 6 проектной декларации.

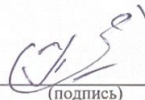
Застройщиком не внесены сведения в раздел 6 проектной декларации о размерах кредиторской и дебиторской задолженностей, о финансовом результате текущего года по состоянию за III, IV кварталы 2023 года и I квартал 2021 года.

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

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

- Решение о внесении изменений в разрешение на строительство от 20.09.2023 № 385 на 2 л. в 1 экз;
- Решение о внесении изменений в разрешение на строительство от 136.05.2024 № 426 на 2 л. в 1 экз.

Главный специалист
управления государственного
строительного надзора
(должность должностного лица)


(подпись)

И.О. Зинченко
(ФИО)