

ПРАВИТЕЛЬСТВО МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «21» декабря 2017 г. № 1073-пп

г. Магадан

Об утверждении перечней сведений и (или) документов, информации, необходимых для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов на территории Магаданской области

В соответствии с пунктом 4 части 6 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», подпунктом 3.2 части 2 статьи 123.2 Жилищного Кодекса Российской Федерации, Правительство Магаданской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить перечень сведений и (или) документов, необходимых для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Магаданской области, согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

2. Утвердить перечень документов и информации, необходимых для осуществления государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов на

территории Магаданской области, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

3. Признать утратившими силу:

- постановление администрации Магаданской области от 13 декабря 2012 г. № 910-па «Об утверждении перечня сведений и (или) документов, необходимых для осуществления контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Магаданской области»;

- пункт 3 постановления Правительства Магаданской области от 24 марта 2016 г. № 191-пп «О внесении изменений в отдельные постановления администрации Магаданской области»;

- пункт 4 постановления Правительства Магаданской области от 19 мая 2017 г. № 464-пп «О внесении изменений в отдельные постановления администрации Магаданской области».

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя председателя Правительства Магаданской области Кривошеина Ю.А.

5. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию.

Губернатор
Магаданской области

В. Печеный

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

**к постановлению Правительства
Магаданской области
от «21» декабря 2017 г. № 1073-пп**

П Е Р Е Ч Е Н Ь

**сведений и (или) документов необходимых для осуществления
государственного контроля (надзора) в области долевого
строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов
недвижимости на территории Магаданской области**

1. Учредительные документы юридического лица, осуществляющего привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – застройщик).

2. Документы, подтверждающие полномочия законных и иных представителей, должностных лиц застройщика:

а) документ, удостоверяющий личность;

б) приказ о назначении на должность руководителя, иной документ, подтверждающий полномочия руководителя;

в) доверенность представителя;

г) документы (приказы, должностные инструкции), подтверждающие полномочия должностных лиц застройщика на осуществление организационно-распорядительных или административно-хозяйственных функций.

3. Первичные учетные документы, на основании которых ведется бухгалтерский учет, в том числе подтверждающие привлечение и расходование денежных средств участников долевого строительства для целей строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

4. Расшифровка затрат по объектам строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

5. Расшифровка дебиторской задолженности с указанием контрагентов, целей и назначения расходования средств, с указанием перечня материалов, работ и (или) услуг.

6. Расшифровка задолженности участников долевого строительства по каждому объекту недвижимости и каждому участнику долевого строительства, в том числе с предоставленной рассрочкой платежа.

7. Расшифровка краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений.

8. Расшифровка незавершенного строительства, основных средств и других внеоборотных активов, в том числе с выделением показателей, связанных с расходованием денежных средств участников долевого строительства и (или) граждан.

9. Аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

10. Сведения об объектах недвижимости, для создания которых привлекаются денежные средства участников долевого строительства, в том числе:

а) документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;

б) технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

в) проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения, а также сметную документацию, содержащую сводку затрат, сводный сметный расчет стоимости строительства, объектные и локальные сметные расчеты (сметы), сметные расчеты на отдельные виды затрат;

г) положительное заключение экспертизы о соответствии проектной документации требованиям технических регламентов и результатам

инженерных изысканий, требованиям к содержанию разделов проектной документации, а также о соответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов, если проведение такой экспертизы предусмотрено федеральным законом;

д) проектная декларация, изменения и дополнения в проектную декларацию;

е) сведения об организациях, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы, договоры с ними, выписки из реестров членов саморегулируемых организаций;

ж) выписка из реестра членов саморегулируемой организации.

11. Сведения о заключенных договорах участия в долевом строительстве (по каждому участнику долевого строительства):

а) договор участия в долевом строительстве, дополнительные соглашения к нему (при наличии);

б) документы, подтверждающие факт правопреемства наследника гражданина - участника долевого строительства по заключенному им договору участия в долевом строительстве (при наличии);

в) договор уступки прав требования (при наличии);

г) документы, удостоверяющие в соответствии с положениями Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» факт государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, уступки прав требований по договору;

д) документы, подтверждающие факт оплаты цены договора участия в долевом строительстве (первичные документы, документы, подтверждающие информацию о взаимных расчетах между участниками долевого строительства, приходные и расходные кассовые ордера, кассовая книга, карточки аналитического учета, оборотно-сальдовые ведомости по счетам бухгалтерского учета, на которых отражаются поступившие

денежные средства и обязательства перед участниками долевого строительства);

е) уведомление об одностороннем отказе стороны договора участия в долевом строительстве от исполнения договора (при наличии);

ж) предупреждение о необходимости погашения задолженности участником долевого строительства по уплате цены договора участия в долевом строительстве и о последствиях неисполнения такого требования (при наличии);

з) решение суда о расторжении договора участия в долевом строительстве с отметкой о его вступлении в законную силу (при наличии);

и) документы, подтверждающие направление застройщиком участнику долевого строительства информации о невозможности завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в обусловленные договором сроки и предложения об изменении договора (при наличии);

к) сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором участия в долевом строительстве и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждение участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства;

л) передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства;

м) документы, подтверждающие возврат застройщиком участнику долевого строительства денежных средств и уплату процентов на сумму этих средств, внесение денежных средств в депозит нотариуса при одностороннем отказе участника долевого строительства или застройщика от исполнения обязательств по договору или расторжении договора в

судебном порядке (первичные документы, документы, подтверждающие информацию о взаимных расчетах между участниками долевого строительства, приходные и расходные кассовые ордера, кассовая книга, карточки аналитического учета, оборотно-сальдовые ведомости по счетам бухгалтерского учета, на которых отражаются поступившие денежные средства и обязательства перед участниками долевого строительства).

12. Сведения об обеспечении исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве залогом или поручительством, в том числе:

а) согласие банка на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 15 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), в случае, если имущество, указанное в частях 1 - 3 статьи 13 указанного закона, до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства передавалось в залог банку в качестве обеспечения иных обязательств застройщика;

б) согласие банка на прекращение права залога на объекты долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 8 статьи 13 Закона № 214-ФЗ, в случае, если имущество, указанное в частях 1 - 3 статьи 13 Закона № 214-ФЗ, до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства передавалось в залог банку в качестве обеспечения иных обязательств застройщика;

в) согласие участников долевого строительства на передачу в залог имущества, указанного в частях 1-3 статьи 13 Закона № 214-ФЗ, в установленных законом случаях;

г) документы о распределении денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества (при наличии).

13. Агентские и иные договоры на совершение действий по привлечению денежных средств участников долевого строительства (при наличии).

14. Документы, подтверждающие целевое использование денежных средств участников долевого строительства:

а) документы, подтверждающие исполнение договорных обязательств при строительстве (создании) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (первичная учетная документация по учету работ в капитальном строительстве по формам: КС-2 «Акт о приемке выполненных работ», КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат», КС-6а «Журнал учета выполненных работ», КС-8 «Акт о сдаче в эксплуатацию временного (нетитульного) сооружения», КС-9 «Акт о разборке временных (нетитульных) сооружений», КС-10 «Акт об оценке подлежащих сносу (переносу) зданий, строений, сооружений и насаждений», КС-17 «Акт о приостановлении строительства», КС-18 «Акт о приостановлении проектно-изыскательских работ по неосуществленному строительству»);

б) документы, подтверждающие расчеты по иным договорам на выполнение работ (оказание услуг) (счета, счета-фактуры, оборотно-сальдовые ведомости по счетам и карточки аналитического учета, отражающие затраты (по субсчету - в соответствии с принятой учетной политикой - затраты по возведению зданий и сооружений, монтажу оборудования, стоимость переданного в монтаж оборудования и другие расходы, предусмотренные сметами, сметно-финансовыми расчетами и титульными списками на капитальное строительство).

15. Запрашиваемые сведения и (или) документы представляются в орган, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов

недвижимости, в виде копий, заверенных печатью (при наличии) юридического лица и подписью руководителя или иного уполномоченного лица.

В случае заверения документов уполномоченным лицом представляются документы, подтверждающие его полномочия. При представлении документов составляется опись с указанием наименования каждого документа, подписанная представителем юридического лица.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к постановлению Правительства
Магаданской области
от «21» декабря 2017 г. № 1073-пп

П Е Р Е Ч Е Н Ь

документов и информации, необходимых для осуществления государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов на территории Магаданской области

1. Устав жилищно-строительного кооператива.
2. Документы, подтверждающие полномочия председателя правления жилищно-строительного кооператива, а также лиц, ответственных за составление ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, копии документов, удостоверяющих их личность.
3. Сведения об объектах недвижимости, для создания которых привлекаются денежные средства граждан (членов жилищно-строительного кооператива), в том числе:
 - а) документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;
 - б) технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
 - в) проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения, а также сметную документацию, содержащую сводку затрат, сводный сметный расчет стоимости строительства, объектные и локальные сметные расчеты (сметы), сметные расчеты на отдельные виды затрат;

г) положительное заключение экспертизы о соответствии проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, требованиям к содержанию разделов проектной документации, а также о соответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов, если проведение такой экспертизы предусмотрено федеральным законом;

д) проектная декларация, изменения и дополнения в проектную декларацию;

ж) выписка из реестра членов саморегулируемой организации.

4. Бухгалтерская (финансовая) отчетность (промежуточная и годовая), составленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

5. Расшифровка дебиторской задолженности, в том числе в разрезе контрагентов и договоров.

6. Расшифровка кредиторской задолженности, в том числе в разрезе контрагентов и договоров.

7. Акты приемки-передачи объектов строительства членам жилищно-строительного кооператива на запрашиваемые в соответствии с установленным диапазоном проверки даты.

8. Сведения о стоимости незавершенных строительством объектов строительства в разрезе каждого объекта на отчетную дату, наступившую на момент проверки.

9. Сведения о сумме денежных средств членов жилищно-строительного кооператива, привлеченных в проверяемом (отчетном) периоде в разрезе каждого объекта.

10. Сведения о задолженности членов жилищно-строительного кооператива по каждому объекту на отчетную дату, наступившую на момент проверки.

11. Документы, подтверждающие получение кредитных (заемных) средств для строительства (создания) многоквартирного дома.

12. Договоры, связанные с привлечением денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома.

13. Справки об открытых (закрытых) счетах в кредитных организациях.

14. Документы, подтверждающие использование денежных средств, уплаченных членами жилищно-строительного кооператива, по объекту капитального строительства, в том числе:

- документы, подтверждающие суммы фактически привлеченных (возвращенных) денежных средств членов жилищно-строительного кооператива для строительства (приходные и расходные кассовые ордера, выписки по счетам и др.);

- документы, подтверждающие факт использования денежных средств членов жилищно-строительного кооператива для целей строительства в соответствии с проектной документацией и возмещения затрат в соответствии с законодательством;

- первичная учетная документация по учету работ в капитальном строительстве по формам: КС-2 «Акт о приемке выполненных работ», КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат», КС-6а «Журнал учета выполненных работ», КС-8 «Акт о сдаче в эксплуатацию временного (нетитульного) сооружения», КС-9 «Акт о разборке временных (нетитульных) сооружений», КС-10 «Акт об оценке подлежащих сносу (переносу) зданий, строений, сооружений и насаждений», КС-17 «Акт о приостановлении строительства», КС-18 «Акт о приостановлении проектно-изыскательских работ по неосуществленному строительству»;

- регистры бухгалтерского учета, связанные с учетом финансово-хозяйственных операций (главная книга, кассовая книга, журналы-ордера, аналитические ведомости по счетам).

15. Документы, подтверждающие устранение допущенных нарушений.

16. Приказы об учетной политике организации (юридического лица) в области бухгалтерского учета и отчетности, приложения к ним, в том числе рабочие планы счетов бухгалтерского учета, содержащих синтетические и аналитические счета и субсчета учета финансово-хозяйственной деятельности.

17. Сведения об организациях, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы, договоры с ними, в том числе договоры на оказание услуг, выполнение работ, строительного подряда, поставки строительных материалов, о совместной деятельности, инвестиционные договоры, иные договоры, связанные со строительством объекта, выписки из реестров членов саморегулируемых организаций.

18. Судебные акты по делам, затрагивающим права и законные интересы членов жилищно-строительного кооператива, в которых проверяемое юридическое лицо является стороной, участвующей в деле.

19. Заявления граждан о приеме в члены жилищно-строительного кооператива.

20. Протоколы общих собраний членов жилищно-строительного кооператива, заседаний его правления и ревизионной комиссии (ревизора) кооператива.

21. Документы о внесении паевых взносов.

22. Документы, подтверждающие итоги голосований, в том числе бюллетени для голосования, и доверенности на участие в общем собрании членов жилищно-строительного кооператива.

23. Заключение ревизионной комиссии (ревизора) жилищно-строительного кооператива.

24. Первичные бухгалтерские документы, а также платежные поручения, выписки банка, подтверждающие оплату гражданами (юридическими лицами) вступительного взноса, иных взносов и платежей.

25. Сведения об объемах выполненных работ при строительстве (создании) многоквартирного дома.

26. Сведения о свободных площадях и об объемах финансовых средств, необходимых для завершения строительства многоквартирного дома.

27. Запрашиваемые документы и информация представляются в орган, осуществляющий государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов на территории Магаданской области, в виде копий, заверенных печатью (при наличии) юридического лица и подписью руководителя или иного уполномоченного лица.

В случае заверения документов уполномоченным лицом представляются документы, подтверждающие его полномочия. При представлении документов составляется опись с указанием наименования каждого документа, подписанная представителем юридического лица.
