

**ВНИМАНИЕ! Руководителю и главному
бухгалтеру строительной организации,
осуществляющей деятельность в соответствии с
214-ФЗ!**

***Условия осуществления долевого строительства
жилья на территории Свердловской области***

I. Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ

«О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

1. Изменения коснулись, в частности, положений об использовании счетов эскроу, расходовании средств с расчетного счета застройщика, ответственности бенефициаров застройщика, проверках (статья 1)
2. Закону об инвестиционной деятельности (статья 2). В него включили новую статью. Она посвящена заключению договоров аренды земельных участков в рамках инвестиционной деятельности в форме капвложений. Корреспондирующие изменения внесли в Закон о госрегистрации недвижимости (статья 5)
3. Закону о банкротстве (статья 3). Изменилась процедура банкротства застройщиков, появилась норма об особенностях банкротства ЖСК
4. Жилищному кодексу (статья 4). Со следующей осени ЖСК обязаны размещать информацию в ЕИСЖС
5. Закону о фонде защиты прав дольщиков (ст. 6). Имущество и обязательства обанкротившихся застройщиков будут передавать организации, которую создаст фонд. В течение трех лет с момента передачи она должна будет достроить проблемные объекты и передать их дольщикам
6. Закону N 175-ФЗ о внесении изменений в Закон о долевом строительстве (статья 7). Поправки касаются застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 года

II. Постановление Правительства Свердловской области № 908-ПП от 26.12.2018 года «О государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Свердловской области» об утверждении Положения о порядке организации и осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Свердловской области

1. При осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства применяется риск-ориентированный подход, при котором деятельность застройщика по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных

объектов недвижимости подлежит отнесению к определенной категории риска (постановление Правительства Российской Федерации от 17.08.2016 №806)

2. Критерии отнесения деятельности застройщика к определенной категории риска при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства:

Высокая категория риска:

2.1. Деятельность застройщика относится к **высокой категории риска**, если застройщик на дату составления плана проведения плановых проверок на очередной календарный год соответствует хотя бы одному из следующих критериев:

- наличие заявления в арбитражном суде о признании застройщика несостоятельным (банкротом);
- привлечение застройщика к административной ответственности за совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 4 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;
- выдача заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 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 — Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ) до 1 июля 2017 года;
- изменение срока завершения строительства объекта капитального строительства, строящегося с привлечением денежных средств участников строительства, указанного в разрешении на строительство объекта капитального строительства;
-
- нарушение застройщиком положений Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, влекущих обязанность направления уведомления, предусмотренного частью 26 статьи 3 указанного федерального закона, а также нарушение положений статей 3 и 18 указанного федерального закона.

При отнесении деятельности застройщика к высокой категории риска плановые проверки проводятся с периодичностью один раз в год.

2.2. Деятельность застройщика относится к **средней категории риска**, если застройщик на дату составления плана проведения плановых проверок на очередной календарный год соответствует хотя бы одному из следующих критериев:

- привлечение застройщика к административной ответственности за совершение административного правонарушения, предусмотренного частями 1-3 статьи 14.28, частью 4 статьи 19.5, частью | статьи 19.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;
- выдача заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ в период с | июля 2017 года по | июля 2018 года.

При отнесении деятельности застройщика к средней категории риска плановые проверки проводятся с периодичностью один раз в два года.

2.3. Деятельность застройщика относится к **низкой категории риска**, если на дату составления плана проведения плановых проверок на очередной календарный

год по отношению к застройщику отсутствуют критерии, относящиеся к категориям высокого и среднего риска.

При отнесении деятельности застройщика к низкой категории риска *плановые проверки не проводятся.*

III. Требования по проведению обязательного аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности и публикации аудиторского заключения, а также раскрытия (публикации) промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности (пп. 7 п.2, ст. 3.1 и п. 5 ст.3 Федерального закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»)

1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика подлежит обязательному аудиту. Застройщик составляет промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность на ежеквартальной основе за следующие промежуточные отчетные периоды - первый квартал, полугодие и девять месяцев.
2. В соответствии со ст. 14.28 КОАП РФ «Нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» **за нарушение застройщиком** долевого строительства порядка раскрытия обязательной информации, неопубликование или опубликование неполной, недостоверной информации, нарушение сроков публикации влечет наложение административного штрафа на юридических лиц до **400 тыс. руб.**
3. Дата публикации аудиторского заключения и годовой бухгалтерской отчетности в срок не позднее 120 календарных дней после окончания соответствующего отчетного года (**до 30 апреля 2019г.**).
4. Обязательная публикация промежуточной бухгалтерской отчетности на ежеквартальной основе за следующие промежуточные отчетные периоды - первый квартал, полугодие и девять месяцев. Срок публикации отчетности – не позднее 30 (тридцати) календарных дней после окончания соответствующего промежуточного отчетного периода.
 - 1 квартал 2019 года - **до 30 апреля 2019 г.**
 - 1 полугодие 2019 года – **до 30 июля 2019 года**
 - 9 месяцев 2019 года – **до 30 октября 2019 г.**

АКП Маминой гарантирует выдачу аудиторского заключения в срок до 30 апреля!

Подробную информацию об условиях сотрудничества, тарифах и контактах смотрите на сайте [АКП Маминой](#).

По вопросам проведения аудиторской проверки вашей компании обращайтесь к руководителю Департамента развития бизнеса ООО «АКП Маминой» Клещевой Ирине Александровна **по телефону (343) 385-95-47** или пишите на электронный ящик klesheva@auditpart.ru.