



ПРЕДОСТЕРЕЖЕНИЕ

о недопустимости нарушения обязательных требований

№ 6 от « 22 » 11 2024

1. Кому: Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Кредо Девелопмент Альмет», ИНН: 1644097829

Наименование объекта строительства: Строительство многоквартирного дома по ул. Радищева, 32 в г. Альметьевске

2. В рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости при проведении наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности) обнаружены сведения о следующих действиях (бездействиях):

В соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 3.1 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 от 30.12.2004 № 214-ФЗ) застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обязан раскрывать проект договора участия в долевом строительстве или проекты таких договоров, используемые застройщиком для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости.

Согласно п. 7 ч. 2 ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обязан раскрывать документы, указанные в ч. 5 ст. 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

В соответствии с ч. 5 ст. 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ 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. Застройщик в порядке, определенном частью 2 статьи 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, раскрывает промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность в срок не позднее тридцати календарных дней после окончания соответствующего промежуточного отчетного периода и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и

аудиторское заключение в срок не позднее ста двадцати календарных дней после окончания соответствующего отчетного года.

В силу требований п. 13 ч. 2 ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обязан размещать извещение о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направленное в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

Согласно ч. 4 ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ изменения, внесенные в сведения и документы, подлежащие раскрытию в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, подлежат размещению в единой информационной системе жилищного строительства в течение трех рабочих дней со дня внесения таких изменений.

Однако, по результатам проведенного анализа соблюдения застройщиком требований к размещению информации в Единой информационной системе жилищного строительства выявлено следующее:

Первый договор долевого участия был зарегистрирован 29.12.2023. Извещение о начале строительства, проект договора долевого участия, информация о регистрации первого договора, промежуточная бухгалтерская отчетность за 3 квартал 2023 года не размещены.

В соответствии с ч. 4 ст. 19 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ застройщик обязан вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства 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 п. 6 ч. 1 ст. 20 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ информация о застройщике должна содержать информацию о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату.

Согласно пп. 6, 7, 11.2 ч.1 ст. 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ информация о проекте строительства одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство должна соответствовать документации по планировке территории, проектной документации и содержать информацию:

- о планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи;

- о количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений;

- о количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства, с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу.

По результатам анализа изменений проектной декларации выявлено следующее:

- 6 раздел заполнен на 31.12.2021;
- в 14 разделе истек срок действия технических условий на газоснабжение и электроснабжение;
- данные пп. 9.3,15.1,15.2,15.3 расходятся с разрешением на строительство;
- в разделе 19.7 не размещены сведения о заключенных договорах за декабрь 2023 (отчет № 8 от 22.01.2024 прилагается).

3. Указанные действия (бездействие) могут привести/приводят к нарушениям следующих обязательных требований:

пп. 5,7,13 ч.2 ст.3.1, ч.4 ст.3.1, ч.4 ст.19, п.6 ч.1 ст.20, пп. 6,7,11.2 ч.1 ст.21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Выявленные нарушения имеют признаки состава правонарушений, предусмотренных ч.1 ст.13.19.3, ч.2 ст.14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

4. В соответствии с ч.1 ст.49 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»

ОБЪЯВЛЯЮ ПРЕДОСТЕРЕЖЕНИЕ

о недопустимости нарушения обязательных требований и предлагаю:

1. Принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований (пп. 5,7,13 ч.2 ст.3.1, ч.4 ст.3.1, ч.4 ст.19, п.6 ч.1 ст.20, пп. 6,7,11.2 ч.1 ст.21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

2. Проинформировать о принятых мерах по обеспечению соблюдения обязательных требований в срок до 22.03.2024.

3. Вы вправе подать возражение на данное предостережение в порядке, установленном п.7 Постановления Кабинета Министров Республики Татарстан от 02.10.2021 № 944 «Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости».

Начальник Управления строительства, связи,
транспорта и дорожного хозяйства



И.Г. Насибуллин