



**ДЕПАРТАМЕНТ ПО НАДЗОРУ В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

П Р И К А З

от 11.03.2016

№ 49

г. Краснодар

**Об утверждении Положения о проведении анализа
ежеквартальной отчетности застройщиков**

В соответствии с пунктом 6 части 6 статьи 23 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», приказываю:

1. Утвердить Положение о проведении анализа ежеквартальной отчетности застройщиков (приложение).
2. Признать утратившим силу приказ управления по надзору в области долевого строительства Краснодарского края от 23 июля 2015 года № 38 «Об утверждении Положения о проведении анализа ежеквартальной отчетности застройщиков».
3. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.
4. Приказ вступает в силу со дня его подписания.

Временно исполняющий обязанности
руководитель департамента

М.Г. Кузнецов

ПРИЛОЖЕНИЕ

УТВЕРЖДЕНО

приказом департамента
по надзору в строительной сфере
Краснодарского края
от 14.03.2016 № 41

ПОЛОЖЕНИЕ

о проведении анализа ежеквартальной отчетности застройщиков

Общая информация

В соответствии с частью 1.2 раздела 1 Положения о департаменте по надзору в строительной сфере Краснодарского края, утвержденного постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 21 декабря 2015 года № 1245 «О департаменте по надзору в строительной сфере Краснодарского края» органом исполнительной власти Краснодарского края, уполномоченным осуществлять в установленном законом порядке функции по государственному контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости является департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края (далее - департамент).

В соответствии с пунктом 6 части 6 статьи 23 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 о долевом строительстве) департамент вправе ежеквартально получать от застройщика отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении им своих обязательств по договорам, по формам и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, а также бухгалтерскую отчетность (в том числе годовую), составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

С периода (квартала) государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве на территории Краснодарского края застройщики обязаны представлять в департамент ежеквартальную отчетность по формам и в порядке, утверждённом постановлением Правительства Российской Федерации от 27 октября 2005 года № 645 «О ежеквартальной отчётности за-

стройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства».

Анализ ежеквартальной отчетности застройщиков проводится уполномоченными должностными лицами департамента, должностным регламентом которых он предусмотрен.

При проведении анализа ежеквартальной отчетности застройщиков необходимо руководствоваться:

1) Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 апреля 2006 года № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика»;

2) Правилами представления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 октября 2005 г. № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» (далее – Правила);

3) Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам (далее – ФСФР) от 12 января 2006 года № 06-2/пз-н «Об утверждении методических указаний по заполнению форм ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства»;

4) Приказом ФСФР от 30 ноября 2006 года № 06-137/пз-н «Об утверждении инструкции о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика».

В соответствии с п. 1.2 Инструкции о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, утвержденной приказом ФСФР от 30 ноября 2006 года № 06-137/пз-н «Об утверждении инструкции о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика», информация, необходимая для расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, формируется на основании данных его бухгалтерского учета и раскрывается в бухгалтерской отчетности.

Цели и задачи анализа ежеквартальной отчетности застройщика заключаются в формировании выводов о соблюдении действующего законодательства об участии в долевом строительстве, в том числе:

о соблюдении сроков представления ежеквартальной отчетности застройщика и её полноты;

о соблюдении нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности;

об исполнении застройщиком договорных обязательств перед участниками долевого строительства.

Проведение анализа ежеквартальной отчетности застройщика осуществляется по следующим направлениям:

анализ соблюдения сроков представления ежеквартальной отчетности застройщика;

анализ соблюдения застройщиком сроков исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве;

анализ соответствия состава, формы представленной ежеквартальной отчетности застройщика;

анализ соблюдения нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика.

Анализ соблюдения сроков представления ежеквартальной отчетности застройщика

В соответствии с Правилами застройщик ежеквартально должен представлять в департамент отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства (далее - отчетность).

Отчетность представляется застройщиком в уполномоченный орган не позднее 30 дней после окончания отчетного квартала, за исключением отчетности за IV квартал, которая представляется застройщиком в уполномоченный орган не позднее 90 дней после окончания IV квартала.

Датой представления отчетности считается наиболее ранняя из дат поступления отчетности в департамент или её почтового отправления.

При проведении анализа соблюдения сроков представления ежеквартальной отчетности застройщика в уполномоченный орган, должностному лицу департамента необходимо сопоставить дату её представления с нормативной датой, установленной действующим законодательством.

Для подтверждения даты отправки отчетности почтой России используется интерактивный сервис почты России «Отслеживание почтовых отправлений» (<http://www.russianpost.ru/tracking20/>). Отслеживание почтового отправления осуществляется по почтовому идентификатору, указанному на стикере конверта.

В случае если в ходе проведения анализа соблюдения сроков представления ежеквартальной отчетности застройщика, должностным лицом выявляется факт их нарушения, выражающееся в более позднем представлении отчетности либо её не представлении, должностное лицо департамента, проводящее анализ, составляет протоколы об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена частью 3 статьи 14.28 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации в отношении застройщика и его единоличного исполнительного органа (руководителя).

Анализ соблюдения застройщиком сроков исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве

При проведении анализа соблюдения застройщиком сроков исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве, должностное лицо, проводящее анализ, сопоставляет информацию о сроках ввода объекта в эксплуатацию, сроках исполнения обязательств застройщиком по договорам участия в долевом строительстве, указанную в проектных декларациях и в формах ежеквартальной отчетности. Изучаются сведения о поступлении копий раз-

решений на ввод в эксплуатацию объекта в департамент от органов местного самоуправления Краснодарского края.

При подтверждении факта несоблюдения застройщиком срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве объекта в адрес застройщика направляется запрос с требованием в соответствии с п. 4 ч. 6 ст. 23 Закона о долевом строительстве представить сведения, подтверждающие соблюдение требований ч. 3 ст. 6 Закона о долевом строительстве. В случае не представления документов, подтверждающих исполнение застройщиком вышеуказанных норм Закона о долевом строительстве, в течение 40 рабочих дней с даты направления в его адрес вышеуказанного запроса, должностное лицо департамента, проводящее анализ отчетности застройщика, составляет предписание по уведомлению застройщиком участников долевого строительства о переносе срока исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

Документами, подтверждающими исполнение застройщиком вышеуказанных норм Закона о долевом строительстве являются копии реестров почтовых отправок уведомлений о переносе срока исполнения обязательств застройщиком и (или) реестры заключенных дополнительных соглашений к договорам участия в долевом строительстве о переносе сроков исполнения обязательств застройщиком.

По всем объектам, срок исполнения обязательств застройщиками которых нарушен (перенесен) более чем на 9 месяцев, специалистом, проводящим анализ ежеквартальной отчетности застройщика, направляется запрос в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю о предоставлении выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по кадастровому номеру земельного участка, на котором ведется строительство

Анализ соблюдения застройщиком сроков исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве производится уполномоченным должностным лицом департамента в срок, не более 30 рабочих дней с даты поступления отчетности в департамент.

Анализ соответствия состава, формы представленной ежеквартальной отчетности застройщика

В соответствии с требованиями постановления Правительства РФ от 27 октября 2005 года № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» в состав отчетности включаются отчеты по формам согласно приложениям № 1 – 4 к Правилам, справки, представляемые в случаях, установленных Правилами, а также ежеквартальная (по итогам IV квартала - годовая) бухгалтерская отчетность застройщика, составленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Отчетность представляется за квартал, если в течение этого квартала действовал хотя бы 1 договор участия в долевом строительстве, заключенный за-

стройщиком с участником долевого строительства, или если у застройщика имелись неисполненные обязательства по договору. Отчетность составляется по состоянию на последний календарный день квартала календарного года и представляется застройщиком в уполномоченный орган.

Страницы форм отчетности, представляемой в письменной форме, нумеруются и сшиваются. Документы, входящие в состав отчетности застройщика – юридического лица, подписываются руководителем этой организации или лицом, исполняющим его обязанности, а также лицом, ответственным за составление отчетности, и скрепляются печатью застройщика. Форма, предусмотренная приложением № 2 к Правилам, заполняется отдельно по каждому объекту недвижимости и представляется начиная с квартала, в течение которого был заключен первый договор, и по квартал, в течение которого застройщиком были исполнены обязательства по последнему договору. В ходе анализа, должностное лицо, проводящее анализ, проверяет наличие в составе отчетности форм отчетности, предусмотренных Приложением № 2 к Правилам, сопоставив информацию с количеством разрешений на строительство и сведениями о регистрации первых договоров участия в долевом строительстве объектов, поступивших из Управления Росреестра по Краснодарскому краю.

При наличии расторгнутых договоров за отчетный период представляется справка с указанием оснований расторжения каждого договора. При наличии неисполненных (просроченных) обязательств по договорам представляется справка с указанием причин ненадлежащего исполнения обязательств.

Форма, предусмотренная приложением № 3 к Правилам, содержит обобщенную информацию по всем объектам недвижимости.

При наличии прочих расходов представляется справка с указанием направления расходования денежных средств и ссылкой на проектную документацию, предусматривающую это направление расходования денежных средств.

Состав бухгалтерской отчетности, представляемой в контролирующий орган, определяется в соответствии с Федеральным законом от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Начиная с отчетности за 4 квартал 2014 года застройщики, осуществляющие деятельность в сфере долевого строительства не вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

В случае если в ходе проведения анализа соответствия состава, формы представленной ежеквартальной отчетности застройщика, должностным лицом выявляются факт (факты) нарушений Правил в части формы и (или) полноты состава представленной отчетности, выражающиеся в непредоставлении одной или нескольких форм отчетности и (или) одной или нескольких справок, предусмотренных Правилами, должностное лицо департамента, проводящее анализ составляет протоколы об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена частью 3 статьи 14.28 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации в отношении застройщика и его единоличного исполнительного органа (руководителя).

Кроме этого, в течение 10 рабочих дней с даты выявления факта нарушения, должностным лицом департамента, проводившим анализ, должно быть

выдано предписание застройщику, о представлении в разумный срок (не более 2-х месяцев) недостающей формы (-щих форм) отчетности и (или) справок.

В случае если в ходе проведения анализа соответствия состава, формы представленной ежеквартальной отчетности застройщика, должностным лицом выявляются факт (факты) нераскрытия информации, необходимой для расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, сформированной на основании данных его бухгалтерского учета и (или) не раскрытой в бухгалтерской отчетности, должностное лицо департамента, проводящее анализ, в течение 10 рабочих дней с даты факта выявления нарушения подготавливает запрос застройщику о раскрытии информации, необходимой для расчета нормативов оценки финансовой устойчивости.

При проведении анализа соответствия состава, формы представленной ежеквартальной отчетности застройщика, должностным лицом анализируется справка о расторгнутых договорах (при наличии) на предмет раскрытия информации о причинах расторжения договоров участия в долевом строительстве и сопоставления данных с уведомлениями о расторжении договоров страхования (поручительства) полученных департаментом от страховых организаций (коммерческих банков). В случае выявления несоответствий, в адрес застройщика направляется запрос о предоставлении пояснений на предмет расхождений сведений в уведомлениях о расторжении договоров страхования гражданской ответственности застройщиков (договоров поручительства коммерческих банков) с информацией, раскрытой застройщиком в справках о расторгнутых договорах участия в долевом строительстве объекта (-ов).

В случае, если в ходе проведения анализа соответствия состава, формы представленной ежеквартальной отчетности застройщика, должностным лицом департамента, проводящим анализ, выявляются факты, выражающиеся в представлении застройщиком отчетности, содержащей недостоверные сведения, или представления отчетности не в полном объеме, должностное лицо департамента, проводящее анализ, составляет протоколы об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена частью 3 статьи 14.28 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации в отношении застройщика и его единоличного исполнительного органа (руководителя).

Анализ соблюдения нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика

В соответствии с Положением о нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 апреля 2006 года № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика» оценка финансовой устойчивости деятельности застройщика производится по следующим нормативам:

- норматив обеспеченности обязательств, определяемый путем деления суммы активов застройщика на сумму обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве;

- норматив целевого использования средств, определяемый путем деления суммы активов застройщика, не связанных со строительством, на общую сумму его обязательств, за исключением обязательств по договорам участия в долевом строительстве;

- норматив безубыточности, определяемый как количество лет из расчета 3 последних лет работы застройщика, по итогам которых у застройщика отсутствовали убытки.

Расчет нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика производится застройщиком в соответствии с Инструкцией о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, утвержденной Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 30 ноября 2006 года № 06-137/пз-н «Об утверждении Инструкции о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика».

Информация, необходимая для расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, формируется на основании данных его бухгалтерского учета и должна быть раскрыта в бухгалтерской отчетности.

Аналитический учет активов и обязательств в бухгалтерском учете застройщика должен обеспечивать получение необходимой информации по каждому участнику долевого строительства и договору долевого строительства, связанным с привлечением денежных средств (включая жилищные сертификаты) участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, по активам застройщика, считающимся находящимися в залоге, по обязательствам застройщика перед участниками долевого строительства и обязательствам участников долевого строительства перед застройщиком по внесению платежей в предусмотренный договором период, об оплате жилых помещений после завершения и признания выручки от продажи.

Расчет нормативов обеспеченности обязательств и целевого использования средств осуществляется ежеквартально по состоянию на последний день отчетного квартала. Расчет норматива безубыточности осуществляется ежегодно по состоянию на последний день календарного года.

Норматив обеспеченности обязательств рассчитывается по следующей формуле:

$$Н1 = \frac{А}{О},$$

где:

А - стоимость активов застройщика;

О - сумма обязательств застройщика перед участниками долевого строительства. При этом обязательства застройщика перед участником долевого строительства определяются исходя из цены договора участия в долевом строительстве.

Норматив целевого использования средств рассчитывается по следующей формуле:

$$H2 = \frac{A_n}{D},$$

где:

A_n - стоимость активов застройщика, не связанных со строительством, включающая в себя сумму следующих показателей: внеоборотные активы, дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, в том числе покупатели и заказчики), дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, в том числе покупатели и заказчики), краткосрочные финансовые вложения за вычетом стоимости активов незавершенного строительства и денежных средств участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа;

D - общая сумма долгосрочных и краткосрочных обязательств застройщика, за исключением обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

Норматив безубыточности определяется как количество лет, из трех последних лет работы застройщика, в которых в годовом отчете о прибылях и убытках у застройщика в качестве конечного финансового результата деятельности отражалась прибыль.

В ходе проведения анализа соблюдения нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, должностное лицо департамента, проводящее анализ, вносит данные бухгалтерской отчетности в информационную базу данных департамента. Перерасчет нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика производится автоматически с использованием программного продукта 1С«Информационная Система».

В случае, если результаты перерасчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика свидетельствуют о несоблюдении застройщиком менее трех нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, должностным лицом департамента, проводящим анализ, в адрес застройщика направляется запрос с требованием предоставить информацию:

- о причинах несоблюдения нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика и принимаемых застройщиком мерах, направленных на их соблюдение;

- о предоставлении расшифровки информации (в случае ее отсутствия) о сумме незавершенного строительства, суммах заключенных договоров, задолженности участников долевого строительства и направлениях использования денежных средств участников долевого строительства в разрезе каждого возводимого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

При несоблюдении застройщиком всех нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, должностным лицом департамента составляется служебная записка на имя руководителя (заместителя руководителя) департамента о выявленном факте наличия оснований обращения в арбитраж.

ражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и целесообразности такого обращения с учетом темпов строительства, прогноза соблюдения застройщиком сроков исполнения обязательств перед участниками долевого строительства по предоставлению им квартир. Анализ соблюдения нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика и подготовка соответствующих служебных записок по его результатам, осуществляется должностным лицом департамента в срок, предусмотренный для составления заключения по результатам анализа ежеквартальной отчетности застройщика.

Заключение

о результатах анализа ежеквартальной отчетности застройщика

Заключение о результатах анализа ежеквартальной отчетности застройщика (далее - заключение) - представляет собой документ, свидетельствующий о проведении анализа ежеквартальной отчетности застройщика, представленной в департамент. Подготовка заключения осуществляется с применением программного продукта 1С«Информационная Система».

Заключение о результатах анализа ежеквартальной отчетности состоит из следующих разделов:

- наименования застройщика;
- юридического адреса застройщика;
- наименование отчетного периода;
- фактической даты представления отчетности и информации о соблюдении срока предоставления отчетности;
- информация о соблюдении установленного состава отчетности;
- информация о значении нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, согласно расчету, произведенному должностным лицом департамента, их соответствии установленным нормативным значениям;
- информация об установлении застройщиком срока (-ов) исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве по объектам (первоначальному, при наличии – измененному);
- информация о соблюдении застройщиком срока (-ов) исполнения обязательств перед участниками долевого строительства;
- сведения о сумме привлеченных средств участников долевого строительства и сумме капитальных вложений, при их раскрытии в бухгалтерской отчетности застройщика;
- вывод о необходимости принятия мер реагирования по результатам анализа отчетности;
- дата формирования заключения;
- подпись должностного лица департамента, подготовившего заключение.

В заключении должностным лицом департамента, проводившим анализ, раскрывается информация:

о выявленных нарушениях действующего законодательства об участии в долевом строительстве и (или) наличии признаков нецелевого использования денежных средств участников долевого строительства (при наличии);

о принятии мер реагирования по результатам анализа отчетности в виде предписаний об устранении нарушений законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и (или) предписаний, направленных в адрес застройщика (при наличии);

о проведенной работе по возбуждению дел об административных правонарушениях по частям 3 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (при наличии).

Заключение о результатах анализа ежеквартальной отчетности застройщика составляется уполномоченным должностным лицом департамента в течение 50 рабочих дней с даты поступления экземпляра ежеквартальной отчетности застройщика в департамент и представляется на согласование начальнику отдела анализа в области долевого строительства департамента.

Заключение согласовывается в течение 2 рабочих дней начальником отдела анализа в области долевого строительства департамента и утверждается заместителем руководителя департамента, в подчинении которого находится отдел анализа в области долевого строительства департамента.

Заключения хранятся вместе с ежеквартальной отчетностью застройщиков в соответствии с номенклатурой дел департамента.

Заключительные положения

Контроль за устранением нарушений, выявленных в результате анализа ежеквартальной отчетности застройщиков, осуществляется проводившим его должностным лицом департамента.

В соответствии с резолюциями руководителя департамента, предложения, внесенные в процессе анализа ежеквартальной отчетности застройщиков, используются отделом государственного контроля (надзора) в области долевого строительства департамента при планировании и проведении проверок деятельности застройщиков.

Заместитель руководителя департамента
по надзору в строительной сфере
Краснодарского края



О.А. Коробкина