

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

**Об утверждении Порядка проведения публично-правовой компанией
«Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»
проверки финансово-хозяйственной деятельности застройщиков в
целях оценки возможности исполнения принятых обязательств перед
участниками долевого строительства**

В соответствии с частью 5 статьи 11 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Правительство Российской Федерации **постановляет:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок проведения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» проверки финансово-хозяйственной деятельности застройщиков (далее – Порядок) в целях оценки возможности исполнения принятых обязательств перед участниками долевого строительства.

2. Установить, что основаниями проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности застройщика и хозяйственных обществ, входящих с ним в одну группу лиц, определяемую в соответствии с Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с утвержденным настоящим постановлением Порядком являются:

несоответствие застройщика установленным Федеральным законом 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) требованиям к его финансовой устойчивости, нарушение застройщиком установленных Федеральным законом ограничений и запретов на осуществление отдельных видов деятельности и операций;

поступление в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - Фонд) уведомления

уполномоченного банка об отказе в совершении операции по расчетному счету застройщика в случаях, предусмотренных Федеральным законом;

систематическое получение Фондом от граждан, юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления, а также из средств массовой информации сведений о фактах нарушений застройщиком требований законодательства о долевом строительстве;

введение в отношении застройщика одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

принято решение о ликвидации юридического лица – застройщика;
получение Фондом информации о фактах возбуждения уголовных дел

в отношении руководителя застройщика, заместителя руководителя застройщика, главного бухгалтера или привлечения указанных лиц к уголовной ответственности, за совершение ими во время осуществления своих должностных обязанностей преступлений, предусмотренных статьями 159, 160, 165, 196, 197, 201 и 200.3 Уголовного Кодекса Российской Федерации, а также получение Фондом информации об указанных в настоящем абзаце фактах в отношении лиц, определенных в пункте 5 части 3 и в части 4 статьи 3.2 Федерального закона;

наличие вступившего в законную силу решения суда о признании выданного застройщику разрешения на строительство незаконным (недействительным);

наличие неисполненных требований, содержащихся в исполнительных документах на сумму более 5 процентов от совокупной плановой стоимости строительства;

наличие действующих решений федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах, о приостановке операций по счетам застройщика;

наличие вступившего в законную силу решения суда в отношении застройщика о приостановлении на срок, превышающий 3 месяца, осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в соответствии с частью 15 статьи 23 Федерального закона;

наличие у застройщика недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых равен или превышает совокупный размер требований к застройщику;

выявление Фондом фактов использования имущества, принадлежащего застройщику, для обеспечения обязательств третьих лиц или исполнения собственных обязательств застройщика, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов;

отклонение за последний квартал средней цены одного квадратного метра, рассчитанной как отношение суммы цен всех зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве в рамках одного проекта строительства застройщика за указанный период к сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений, предусмотренных указанными договорами, более чем на 20% в меньшую сторону от планируемой стоимости строительства одного квадратного метра жилого помещения или иного объекта долевого строительства, рассчитанной на основании данных проектной декларации, размещенной застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства, как отношение планируемой стоимости строительства многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, к сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

3. В соответствии с утвержденным настоящим постановлением Порядком проверки финансово-хозяйственной деятельности проводятся Фондом в отношении застройщиков, отвечающих на момент принятия Фондом решения о проведении проверки любому из следующих критериев:

застройщик осуществляет реализацию проектов строительства многоквартирного дома (домов) и (или) иного объекта (объектов)

недвижимости, включающего объекты долевого строительства, на территории двух или более субъектов Российской Федерации; застройщик заключил одну тысячу или более договоров участия в долевом строительстве;

реализуемый застройщиком проект (проекты) строительства многоквартирного дома (домов) и (или) иного объекта (объектов) недвижимости, включающего объекты долевого строительства, предусматривает ввод в эксплуатацию жилых и (или) нежилых помещений, а также машино-мест, общей площадью двести тысяч и более квадратных метров в совокупности;

в отношении застройщика опубликовано в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» уведомление о намерении обратиться с заявлением о признании его банкротом путем включения этого уведомления в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц.

4. Установить, что действие утвержденного настоящим постановлением Порядка распространяется на случаи проведения Фондом проверок финансово-хозяйственной деятельности хозяйственных обществ, входящих с застройщиком в одну группу лиц, определяемую в соответствии с Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции». При этом проводимые в отношении таких хозяйственных

обществ в ходе проверки мероприятия определяются с учетом ограничений, установленных утвержденным настоящим постановлением порядком.

5. Положение о проведении Фондом проверок (далее – положение о проведении проверок) в соответствии с утвержденным настоящим постановлением Порядком, устанавливающее содержание и последовательность проводимых сотрудниками Фонда и привлеченными им лицами в ходе проверки действий, условия и порядок их документальной фиксации, определяющее форму и содержание подготавливаемых в ходе и по результатам проверки документов, порядок обращения с получаемой от застройщиков и указанных в пункте 4 настоящего постановления лиц документацией и информацией утверждается наблюдательным советом Фонда и подлежит опубликованию на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в течение пяти рабочих дней после утверждения.

Проведение Фондом проверок в соответствии с утвержденным настоящим постановлением Порядком до опубликования указанного в настоящем пункте положения о проведении проверок не допускается.

Изменения в указанное в настоящем пункте положение о проведении проверок подлежат опубликованию на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в течение пяти рабочих дней после их утверждения наблюдательным советом Фонда и вступают в силу не ранее истечения 30 календарных дней после дня их опубликования.

6. При принятии Фондом решения о проведении проверки финансово-хозяйственной деятельности застройщика и (или) указанного в пункте 4 настоящего постановления лица (лиц) Фонд обязан уведомить о таком решении Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на территории которого осуществляется деятельность застройщика, не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия указанного решения.

При принятии Фондом решения о проведении проверки финансово-хозяйственной деятельности застройщика и (или) указанного в пункте 4 настоящего постановления лица (лиц), включенных в перечень системообразующих организаций Российской Федерации, утвержденный решением Правительственной комиссии по экономическому развитию и интеграции (далее - перечень системообразующих организаций), или застройщика, являющегося дочерним обществом в отношении юридического лица, включенного в перечень системообразующих организаций, или застройщика, контролирующим лицом которого является юридическое лицо, включенное в перечень системообразующих организаций, Фонд обязан согласовать такое решение с межведомственной комиссией, созданной в соответствии с подпунктом «б» пункта 2 постановления Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 г. № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного

дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.».

**Порядок проведения публично-правовой компанией
«Фонд защиты прав граждан – участников долевого
строительства» проверки
финансово-хозяйственной деятельности застройщиков в
целях оценки возможности исполнения застройщиком
принятых обязательств перед участниками долевого
строительства**

1. В соответствии с настоящим Порядком предметом проверки публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд) застройщика является его финансово-хозяйственная деятельность в части соблюдения установленных Федеральным законом 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) требований к финансовой устойчивости, а также ограничений и запретов на осуществление отдельных видов деятельности и операций.

2. Субъектами проверки в соответствии с настоящим Порядком (далее – субъекты проверки) являются:
застройщики;

хозяйственные общества, входящие с застройщиком в одну группу лиц, определяемую в соответствии с Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Решение о проведении проверки принимается коллегиальным исполнительным органом Фонда.

4. Проверка финансово-хозяйственной деятельности субъекта проверки проводится Фондом при условии предварительного уведомления субъекта проверки о ее проведении, которое должно быть направлено субъекту проверки не позднее, чем за 5 рабочих дней до дня начала проверки и должно включать указание на дату начала и срок проведения проверки, а также иные предусмотренные настоящим Порядком сведения (далее – уведомление о проведении проверки).

5. Проверка финансово-хозяйственной деятельности субъекта проверки проводится группой проверяющих, возглавляемой руководителем группы, указанным в уведомлении о проведении проверки. В состав группы проверяющих могут входить работники Фонда, а также привлеченные

Фондом граждане, являющиеся оценщиками и экспертами в области проведения строительно-технических экспертиз, либо работниками коммерческих или некоммерческих организаций, осуществляющих оценочную деятельность, деятельность в области проведения строительно-технических экспертиз.

Полномочия всех лиц, участвующих в проведении проверки, подтверждаются уведомлением о проведении проверки, которое должно содержать полный поименный перечень участвующих в проведении проверки лиц.

6. Проверка финансово-хозяйственной деятельности субъекта проверки должна быть проведена в срок, не превышающий 90 календарных дней. Срок проведения проверки может быть продлен коллегиальным исполнительным органом Фонда однократно. Срок продления проведения проверки устанавливается решением коллегиального исполнительного органа Фонда исходя из оснований для продления срока и не может превышать 45 календарных дней.

7. Основаниями для продления срока проведения проверки является:

1) наличие у субъекта проверки нескольких филиалов, представительств;

2) непредставление субъектом проверки запрошенных документов и (или) информации, в том числе из электронных систем учета субъекта проверки, подтвержденное соответствующим актом о непредставлении документов;

3) противодействие субъекта проверки проведению проверки, зафиксированное соответствующим актом.

4) возникновение чрезвычайной ситуации природного или техногенного характера, аварийной ситуации, затрагивающей субъект проверки, в отношении которого проводится проверка.

8. Проверка финансово-хозяйственной деятельности субъекта проверки проводится не чаще одного раза в год. Данное ограничение не распространяется на следующие основания проведения проверки:

а) получение информации от правоохранительных, контролирующих органов либо из иных источников, свидетельствующей о наличии у субъекта проверки нарушений законодательства о долевом строительстве

б) несоблюдение застройщиком срока реализации проекта строительства в соответствии с его примерным графиком в результате отклонения от такого графика на шесть и более месяцев;

в) поступление в Фонд уведомления уполномоченного банка об отказе в совершении операции по расчетному счету застройщика в случаях, предусмотренных Федеральным законом;

г) систематическое получение Фондом от участников строительства, органов государственной власти и органов местного самоуправления, а также из средств массовой информации сведений о фактах нарушения застройщиком требований законодательства о долевом строительстве.

д) вынесение арбитражным судом определения о принятии заявления о признании должника банкротом.

9. Местами проведения проверки могут являться:

место нахождения постоянно действующего исполнительного органа субъекта проверки либо иного лица или органа, уполномоченного выступать от имени субъекта проверки, в том числе место нахождения постоянно действующего исполнительного органа управляющей компании субъекта проверки;

место расположения филиала или представительства субъекта проверки, иного структурного подразделения субъекта проверки;

место реализации субъектом проверки проекта строительства многоквартирного дома (домов) и (или) иного объекта (объектов) недвижимости, включающего объекты долевого строительства (далее – проект строительства).

В ходе проверки руководитель группы проверяющих самостоятельно определяет место (места) проведения проверки и (или) осуществления отдельных относящихся к проводимой проверке мероприятий.

10. Субъект проверки до начала ее проведения обязан определить персональный состав работников, в обязанности которых будет входить обеспечение взаимодействия с членами группы проверяющих в части предоставления им необходимой для проведения проверки документации, а также информации на электронных носителях, обеспечение материальных условий деятельности группы проверяющих по месту (местам) проведения проверки (отдельное помещение, офисное оборудование, стационарные средства связи).

11. В ходе проведения проверки члены группы проверяющих имеют право:

запрашивать и получать от органов управления субъекта проверки и назначенных для взаимодействия с группой проверяющих работников субъекта проверки все необходимые для достижения целей проверки документы и информацию, в том числе надлежащим образом заверенные копии таких документов (с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации), а также требовать от руководителя и назначенных для взаимодействия с группой проверяющих работников субъекта проверки письменные и (или) устные пояснения по вопросам, возникающим в ходе проведения проверки;

быть допущенными и находиться в зданиях (строениях, помещениях) по месту проведения проверки, в том числе на объектах незавершенного строительства при наличии соответствующей формы допуска, в случае, если наличие такого допуска требуется в соответствии с действующим законодательством;

проносить с собой в места проведения проверки и выносить из мест проведения проверки принесенные средства связи, компьютерную технику, офисные и канцелярские принадлежности;

получать пояснения работников субъекта проверки по предмету проверки, в объеме должностных обязанностей опрашиваемых работников; изготавливать копии с предоставленной субъектом проверки документации, делать выписки, переводить предоставленную электронную информацию на бумажные носители, записывать предоставленную электронную информацию на электронные носители для последующего использования членами группы проверяющих в соответствии с целями проводимой проверки;

выносить из мест проведения проверки, предоставленные либо используемые в ходе ее осуществления копии документов, электронные носители информации с копиями документов;

проводить необходимые замеры и измерения, организовывать и проводить в месте проведения проверки строительно-технические экспертизы или осуществлять отдельные входящие в состав таких экспертиз действия.

В ходе проведения проверки от субъекта проверки не могут быть истребованы документы, размещенные им в установленном Федеральным законом порядке в единой информационной системе жилищного строительства.

12. Передача и получение любых документов и информации, в том числе в электронном виде подлежит обязательной документальной фиксации путем составления соответствующих актов приема-передачи, подписываемых уполномоченным должностным лицом (работником) субъекта проверки и членом группы проверяющих, принявшим документы (информацию).

13. Члены группы проверяющих не вправе распространять информацию, полученную в результате проведения проверки и составляющую государственную, коммерческую, служебную, иную охраняемую законом тайну, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

14. За неправомерные действия (бездействие) членов группы проверяющих, в том числе выразившиеся в необеспечении сохранности принадлежащего субъекту проверки и (или) его работникам имущества, документов и информации, в разглашении не подлежащей в соответствии с законодательством Российской Федерации раскрытию информации, ответственность несут члены группы проверяющих в соответствии с законодательством Российской Федерации и Фонд.

15. В случае противодействия должностных лиц субъекта проверки, либо лиц, действующих в интересах субъекта проверки, членам группы проверяющих в проведении проверки в целом или в проведении отдельных ее мероприятий, в том числе путем отказа в допуске или уклонения от допуска на земельные участки, в здания (строения, сооружения), на объекты незавершенного строительства, за исключением случаев когда такой отказ обусловлен требованиями безопасности членов группы проверяющих, отказа или уклонения от предоставления запрашиваемых документов

(информации), руководитель группы проверяющих составляет акт о таком отказе (препятствовании), который подлежит подписанию всеми членами группы проверяющих.

Указанный акт с приложенными к нему дополнительными документами и материалами направляется в органы Прокуратуры Российской Федерации и органы внутренних дел по месту проведения проверки.

16. В ходе проведения проверки члены группы проверяющих не вправе:

- своими действиями нарушать выполнение работниками субъекта проверки правил внутреннего трудового распорядка, препятствовать надлежащему исполнению ими трудовых обязанностей;

- совершать действия, влекущие дезорганизацию финансово-хозяйственной деятельности субъекта проверки, ее приостановление или прекращение;

- вмешиваться в установленные законодательством и внутренними документами субъекта проверки процедуры принятия органами управления субъекта проверки корпоративных решений, а также решений по вопросам внутреннего трудового распорядка;

- препятствовать заключению и исполнению субъектом проверки гражданско-правовых сделок;

- препятствовать присутствию при проведении отдельных мероприятий

в ходе проверки уполномоченного лица (лиц) субъекта проверки, фиксации им (ими) действий членов группы проверяющих.

17. В ходе проводимой проверки уполномоченные лица субъекта проверки вправе:

- непосредственно присутствовать при проведении отдельных мероприятий в ходе проверки;

- давать членам группы проверяющих пояснения по вопросам, возникающим в ходе проводимой проверки, фиксировать эти пояснения посредством письменных ответов на запросы.

- получать от членов группы проверяющих пояснения по вопросам предоставления им конкретных документов (информации);

- заявлять возражения по существу и форме проводимых или намеченных к проведению в ходе проверки отдельных мероприятий, фиксировать такие возражения посредством письменных заявлений;

- направлять в Фонд, в органы Прокуратуры Российской Федерации и органы внутренних дел по месту проведения проверки, в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственное регулирование

в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации по месту проведения проверки, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого

строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, жалобы на действия (бездействие) членов группы проверяющих;

обращаться с жалобами на действия (бездействие) Фонда или членов группы проверяющих к Уполномоченному при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей, уполномоченному по защите прав предпринимателей в субъекте Российской Федерации по месту проведения проверки, привлекать уполномоченных лиц аппарата уполномоченного по защите прав предпринимателей в субъекте Российской Федерации по месту проведения проверки к участию в ее проведении либо к участию в проведении членами группы проверяющих отдельных мероприятий.

18. Акт проверки, оформленный в соответствии с утвержденным наблюдательным советом Фонда положением о проведении Фондом проверок (далее – положение Фонда о проведении проверок), содержащий относящиеся к предмету и целям проведенной проверки обоснования и выводы, подготавливается не позднее 10 рабочих дней после дня окончания проверки.

Акт проверки должен быть подписан руководителем группы проверяющих и содержать реквизиты, предусмотренные положением Фонда о проведении проверок.

19. Фонд не позднее трех рабочих дней с даты подписания акта проверки направляет в порядке, установленном положением Фонда о проведении проверок, акт проверки:

субъекту проверки;

в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации по месту проведения проверки, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

межведомственной комиссии, созданной в соответствии с подпунктом «б» пункта 2 постановления Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 г. № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.» (далее – межведомственная комиссия).

20. Субъект проверки вправе представить в отношении изложенных в акте проверки выводов обоснованные возражения и замечания.

Указанные возражения и замечания в форме отзыва на акт проверки должны быть направлены в срок не позднее 10 рабочих дней после дня получения субъектом проверки акта проверки в Фонд.

21. В случае получения (поступления) от субъекта проверки письменных возражений и замечаний Фонд в течение 30 рабочих дней со дня их получения вносит изменения в акт проверки или готовит заключение на представленные возражения и замечания.

Акт проверки с внесенными в него изменениями либо заключение Фонда на представленные возражения и замечания подписываются руководителем группы проверяющих и должны содержать реквизиты, предусмотренные положением Фонда о проведении проверок. Акт проверки с внесенными в него изменениями либо заключение Фонда на представленные возражения и замечания направляются субъекту проверки не позднее трех рабочих дней с даты подписания указанных акта либо заключения.

22. По результатам проведенной проверки, в ходе которой были выявлены неустраненные до завершения проверки нарушения законодательства о долевом строительстве и на основании изложенных в акте проверки выводов, уполномоченный орган управления Фонда в соответствии с положением Фонда о проведении проверок вправе принять решение:

о направлении уведомления, предусмотренного подпунктами 1 и 2 части 5² статьи 11 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

об обращении в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом.

Сведения о принятом решении подлежат направлению в межведомственную комиссию.

23. В случае выявления в ходе проверки или по ее результатам в действиях должностных лиц субъекта проверки возможных признаков административных правонарушений и (или) уголовно наказуемых деяний, Фонд обязан незамедлительно направить в правоохранительные органы либо органы уполномоченные на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, согласно их компетенции, по месту проведения проверки акт проверки и иные материалы, подтверждающие выявление таких признаков, в целях принятия мер, направленных на пресечение таких нарушений.