



**СЛУЖБА
строительного надзора и
жилищного контроля
Красноярского края**

Парижской Коммуны, д. 33,
г. Красноярск, 660049
Факс: (391) 212-45-88
Телефон: (391) 212-46-31
<https://www.krasnadzor.ru>
E-mail: public@krasnadzor.ru

24.10.2023

100-7129/09

На № _____ от _____

Строительным компаниям -
застройщикам, осуществляющим
строительство многоквартирных домов
с привлечением денежных средств
участников долевого строительства

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

О размещении в ЕИСЖС изменений,
вносимых в проектную документацию
и отражение этих сведений в проектной
декларации

Уважаемые застройщики!

Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (далее - Служба) при реализации полномочий регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости считает необходимым обратить внимание на недостаточность принимаемых мер с Вашей стороны по размещению сведений, подлежащих размещению в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) и актуализации данных проектных деклараций при внесении изменений в проектную документацию.

Согласно положениям статьи 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закона № 214-ФЗ), застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию), предусмотренной настоящим Федеральным законом, путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства. Информация считается раскрытой после ее размещения в указанной системе.

В соответствии с положениями пункта 2 части 2 статьи 3.1 и пункта 4 части 2 статьи 21 Закона № 214-ФЗ и постановлением Правительства РФ от

26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства» застройщик обязан размещать в ЕИСЖС проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения (то есть не только изменения получившие положительное заключение экспертизы, но и изменения, не затрагивающие конструктивные элементы проекта, в отношении которых в соответствии с частью 3.8 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ, экспертиза по решению застройщика не проводилась и данные изменения были согласованы главным инженером проекта).

Указанные изменения подлежат размещению в ЕИСЖС в течении 3-х рабочих дней со дня внесения таких изменений (часть 4 статьи 3.1 Закона № 214-ФЗ), а также в соответствии с пунктом 4 статьи 19 Закона № 214-ФЗ застройщик обязан отразить сведения об указанных изменениях в разделах 10 и 24 формы проектной декларации не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным. В разделе 10 отражаются сведения о всех организациях, выполнивших проектные работы, инженерные изыскания и результаты экспертизы проектной документации, в том числе на все изменения проектной документации, получившие заключения экспертизы (подраздел 10.4 формы проектной декларации). В разделе 24 формы проектной декларации раскрываются сведения не только о результатах экспертизы проектной документации и о всех внесенных изменениях проектной документации, прошедших экспертизу, но и те, которые в соответствии с частью 3.8 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ были согласованы главным инженером проекта.

Проектная декларация является юридически значимым документом, влекущим для застройщика определенные факты и последствия и размещается застройщиком в открытом доступе в сети Интернет, на сайте: наш.дом.рф. в ЕИСЖС. В соответствии с частью 8 статьи 19 Закона № 214-ФЗ застройщик несет ответственность за размещение в информационно телекоммуникационных сетях общего пользования проектной декларации, в том числе с внесенными в нее изменениями, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, (за исключением выявленных в ней технических ошибок - опечаток, опечаток, грамматических или иных подобных ошибок), за предоставление неполной и (или) недостоверной информации, а также за нарушение сроков направления и (или) размещения проектной декларации, в том числе с внесенными в нее изменениями, в соответствии с законодательством Российской Федерации, предусмотрена административная ответственность, санкция по которой установлена частью 2 статьи 14.28 КоАП РФ.

Часть застройщиков не исполняет обязанность о своевременном, размещении сведений и документов о внесении изменений в проектную документацию в ЕИСЖС и отражению этих сведений в проектной декларации. Наметилась негативная тенденция предоставления соответствующих изменений проектной документации в Службу в рамках осуществления регионального государственного строительного надзора, непосредственно перед итоговой проверкой. При этом некоторые застройщики злоупотребляют своим правом - не актуализировать проектную

декларацию после получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, что в свою очередь, ведет к массовым обращениям граждан - участников долевого строительства (далее - УДС) о нарушении их прав на достоверную информацию об объекте долевого строительства (далее - ОДС) и не соответствию качества и характеристик передаваемого ОДС тем характеристикам, которые были заявлены застройщиком на момент оформления договорных отношений с УДС.

Служба предупреждает о возможных негативных последствиях связанных и с тем, что правоотношения в области долевого строительства урегулированы не только Законом № 214-ФЗ, но и к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности в соответствии с частью 9 статьи 4 Закона № 214-ФЗ, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Законом № 214-ФЗ.

УДС имеет право на достоверную информацию об ОДС, которая реализуется посредством обозрения документов и сведений, размещаемых застройщиком в открытой части ЕИСЖС, а также в проектной декларации на объект.

Предлагаем застройщикам усилить внутренний контроль за соблюдением обязательных требований по раскрытию информации, подлежащей раскрытию в ЕИСЖС и отражению сведений в разделе 10 и 24 размещенных проектных деклараций на объекты.

Руководитель службы



Е.Н. Скрипальщиков