



УТВЕРЖДАЮ:

И.о. начальника инспекции
государственного строительного надзора
Калужской области
А.Н. Шелкунов

РФ, 20 декабря 2018 г.
М.П.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 62

**о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям,
установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 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»**

г. Калуга

« 07 » декабря 2018 г.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано застройщику:

Общество с ограниченной ответственностью «Калуга-Лидер» (ООО «Калуга-Лидер»)

ИНН 4028051443, ОГРН 1124028003604

(наименование застройщика, ИНН, ОГРН)

248017, Калужская область, город Калуга, улица Прирельсовая, д.2

официальный сайт: ооокалугалидер.рф

(адрес, официальный сайт)

представившему в инспекцию государственного строительного надзора Калужской области
посредством размещения на сайте ЕИСЖС <https://наш.дом.рф>

06.12.2018

(дата представления)

проектную декларацию №40-000129 на строительство «Многоэтажный жилой комплекс и
объекты инфраструктуры по адресу: Калужская область, г. Обнинск, жилой район «Заовражье»,
квартал №11, 2 этап – многоквартирный дом №3» (д.3А, д.3Б, д.3В)

(наименование и адрес объекта строительства)

При анализе соответствия проектной декларации и застройщика требованиям,
установленным частями 1.1 и 2 статьи 3 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» установлено:

№ п/п	Требование к застройщику	Установлено нормой Федерального закона № 214-ФЗ
1	Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство, либо в пределах нескольких разрешений на строительство в соответствии с градостроительным планом земельного участка или утвержденным проектом планировки территории, либо в пределах одного или нескольких разрешений на строительство на одном или нескольких земельных участках, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории.	ч. 1.1, ст. 3

	или территории, в отношении которой заключен договор о комплексном освоении территории или договор о комплексном развитии территории (далее - несколько разрешений на строительство). Застройщик не вправе одновременно осуществлять деятельность по нескольким договорам о развитии застроенной территории, и (или) договорам о комплексном развитии территории, и (или) договорам о комплексном освоении территории	
2	Уставный (складочный) капитал, уставный фонд юридического лица - застройщика (далее - уставный капитал застройщика) должен быть полностью оплачен и должен составлять не менее чем минимальный размер, указанный в части 2.1 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ, в зависимости от максимально допустимой суммы общей площади всех жилых помещений и площади всех нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство (создание) которых осуществляется застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства и которые не введены в эксплуатацию (далее - максимальная площадь объектов долевого строительства застройщика). В случае, если уставный капитал застройщика не соответствует такому требованию, сумма полностью оплаченного уставного капитала застройщика, уставных (складочных) капиталов, уставных фондов поручителя или сопоручителей по заключенному в соответствии со статьей 15.3 Федерального закона № 214-ФЗ договору поручительства с таким застройщиком и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов иных застройщиков, также заключивших с указанным поручителем или сопоручителями в соответствии со статьей 15.3 Федерального закона № 214-ФЗ другой договор поручительства (далее - связанные с застройщиком юридические лица), должна составлять не менее чем минимальный размер, указанный в части 2.1 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ, в зависимости от максимально допустимой суммы общей площади всех жилых помещений и площади всех нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется застройщиком или связанными с застройщиком юридическими лицами с привлечением средств участников долевого строительства и которые не введены в эксплуатацию.	п.1 ч. 2 ст. 3
3	В отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации юридического лица - застройщика	п. 2, ч. 2 ст. 3
4	В отношении юридического лица - застройщика отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»	п. 3, ч. 2 ст. 3
5	В отношении юридического лица - застройщика отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания	п. 4, ч. 2 ст. 3
6	В реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», отсутствуют сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа	п. 5, ч. 2 ст. 3

	юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации такого строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений	
7	В реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица)	п. 6, ч. 2 ст. 3
8	У юридического лица - застройщика отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность 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 превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период	п. 7, ч. 2 ст. 3
9	У лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика, отсутствует судимость за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также в отношении указанных лиц не применялись наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации такого строительства, реконструкции и административное наказание в виде дисквалификации	п. 8, ч. 2 ст. 3

и при анализе соответствия проектной декларации требованиям, установленным статьями 20 и 21 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»:

№ п/п	Обязательная информация	Требование к информации установлено нормой Федерального закона № 214-ФЗ
-------	-------------------------	---

Информация о застройщике		
1	О фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика и адресе электронной почты, фамилии, об имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении, если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства	п. 1, ч. 1 ст. 20
2	О государственной регистрации застройщика	п. 2, ч. 1 ст. 20
3	Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица - учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица	п. 3, ч. 1 ст. 20
4	Об учредителях (участниках) и бенефициарных владельцах застройщика с указанием следующих сведений: а) сведения, позволяющие идентифицировать учредителя (участника) и бенефициарного владельца (для физического лица - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, идентификационный номер налогоплательщика (при наличии такого номера), для юридического лица - основной государственный регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика); б) доля учредителя (участника), акций, контролируемых бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика; в) описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми лицо является бенефициарным владельцем	п. 3.1 ч. 1 ст. 20
5	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	п. 4, ч. 1 ст. 20
6	О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, а также о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциациях), если он является членом таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства	п. 5, ч. 1 ст. 20
7	О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	п. 6, ч. 1 ст. 20
8	Информация о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ	п. 7, ч. 1 ст. 20
Информация о проекте строительства		

1	О видах строящихся в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, о виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством о градостроительной деятельности, о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом, а также коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект (группу объектов) капитального строительства (в случае строительства многоквартирных домов наименование жилого комплекса), если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение (наименование жилого комплекса) в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства	п. 1. ч. 1 ст. 21
2	О разрешении на строительство (дата, номер, срок действия, наименование органа, выдавшего разрешение на строительство)	п. 2. ч. 1 ст. 21
3	О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка	п. 3. ч. 1 ст. 21
4	О планируемых элементах благоустройства территории	п. 4. ч. 1 ст. 21
5	О местоположении и основных характеристиках строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений	п. 5. ч. 1 ст. 21
6	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	п. 6. ч. 1 ст. 21
7	О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений, а также об их основных характеристиках (за исключением площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении), о наличии и площади частей нежилого помещения	п. 7. ч. 1 ст. 21
8	О составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме (перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме)	п. 8. ч. 1 ст. 21
9	О примерном графике реализации проекта строительства, включающем информацию об этапах и о сроках его реализации, в том числе предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	п. 9. ч. 1 ст. 21
10	О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного	п. 10. ч. 1 ст. 21

	дома и (или) иного объекта недвижимости	
11	О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору и (или) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	п. 11. ч. 1 ст. 21
12	Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства	п. 12. ч. 1 ст. 21
13	О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика	п. 13. ч. 1 ст. 21
14	Информация, указанная в части 6 статьи 18.1 Федерального закона № 214-ФЗ, в случае, предусмотренном частью 1 статьи 18.1 Федерального закона №214-ФЗ	п. 16. ч. 1 ст. 21

установлено, что застройщик и проектная декларация соответствуют требованиям частей 1.1 и 2 статьи 3, статей 20 и 21 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».

Ведущий эксперт
(должность)


(подпись)

С.В. Ладнова
(расшифровка подписи)

Экземпляр заключения получил:

(заполняется руководителем застройщика либо представителем с указанием реквизитов документа о представительстве)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)