

Утверждено
Заместителем Начальника
Государственной инспекции
Забайкальского края
Н.Ю.Шакало _____

**Руководство по соблюдению обязательных требований
законодательства о долевом строительстве
многоквартирных домов и (или) иных объектов**

Руководство по соблюдению обязательных требований подготовлено в соответствии с частью 3 статьи 46 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

Руководство подготовлено в целях информирования подконтрольных субъектов и иных заинтересованных лиц о наиболее типичных нарушениях обязательных требований законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и рекомендуемых мерах по их соблюдению.

Государственная инспекция Забайкальского края при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию, Уставом (Основным законом) Забайкальского края, законами Забайкальского края, постановлениями, распоряжениями Губернатора Забайкальского края, Правительства Забайкальского края.

Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», с учетом особенностей, 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».

Региональный государственный контроль осуществляется посредством проведения следующих контрольных (надзорных) мероприятий:

- 1) документарная проверка;
- 2) наблюдение за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности).

Документарная проверка проводится в порядке, установленном статьей 72 Федерального закона № 248-ФЗ, по основаниям, предусмотренным пунктами 1, 3 - 5 части 1 статьи 57 Федерального закона № 248-ФЗ:

1) наличие у контрольного (надзорного) органа сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям либо выявление соответствия объекта контроля параметрам, утвержденным индикаторами риска нарушения обязательных требований, или отклонения объекта контроля от таких параметров;

2) поручение Президента Российской Федерации, поручение Правительства Российской Федерации о проведении контрольных (надзорных) мероприятий в отношении конкретных контролируемых лиц;

3) требование прокурора о проведении контрольного (надзорного) мероприятия в рамках надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

4) истечение срока исполнения решения контрольного (надзорного) органа об устранении выявленного нарушения обязательных требований - в случаях, установленных частью 1 статьи 95 Федерального закона № 248-ФЗ;

В ходе документарной проверки могут совершаться следующие контрольные (надзорные) действия:

1) получение письменных объяснений, запрашиваемых с учетом требований статьи 79 Федерального закона № 248-ФЗ;

2) истребование документов, осуществляемое с учетом требований статьи 80 Федерального закона № 248-ФЗ.

По окончании проведения документарной проверки составляется акт в двух экземплярах по типовой форме, установленной приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 31 марта 2021 года № 151 «О типовых формах документов, используемых контрольным (надзорным) органом».

Наблюдение за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности) проводится в порядке, установленном статьей 74 Федерального закона № 248-ФЗ, без взаимодействия с контролируемым лицом посредством:

1) анализа информации, размещаемой в единой информационной системе жилищного строительства (состав, порядок, способы, сроки и периодичность размещения), обязанность по раскрытию которой возложена на застройщика в соответствии с обязательными требованиями;

2) анализа ежеквартальной отчетности застройщика 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 примерных графиков реализации проектов строительства и обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства в целях формирования выводов о:

а) соблюдении застройщиком сроков представления в Инспекцию ежеквартальной отчетности застройщика и требований к ее составу;

б) наличии либо отсутствии признаков нецелевого использования застройщиком средств участников долевого строительства;

в) соблюдении застройщиком нормативов оценки финансовой устойчивости своей деятельности;

г) соблюдении застройщиком сроков исполнения им договорных обязательств перед участниками долевого строительства;

д) соблюдении застройщиком примерных графиков реализации проектов строительства.

Если в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности) выявлены факты причинения вреда (ущерба) или возникновения угрозы причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, сведения о нарушениях обязательных требований, о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований, должностным лицом органа контроля могут быть приняты следующие решения:

1) о проведении документарной проверки;

2) об объявлении предостережения;

3) о выдаче предписания об устранении выявленных нарушений в порядке, предусмотренном пунктом 1 части 2 статьи 90 Федерального закона № 248-ФЗ, по форме, утвержденной приказом Инспекции.

№	Информация о содержании обязательных требований	Описание действий (бездействия) застройщика, ведущих к нарушениям обязательных требований	Рекомендации по соблюдению обязательных
1	<p>Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию), предусмотренной 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 - 214-ФЗ), путем её размещения в единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС). Информация считается раскрытой после ее размещения в указанной системе в порядке, установленном ст. 3.1. 214-ФЗ, и требованиями, установленными ст. 3.1 214-ФЗ и установленными постановлением Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства»</p>	<p>Неразмещение информации в ЕИСЖС либо её размещение не в полном объеме и (или) с нарушением срока размещения. Необходимо учитывать, что в соответствии с ч.1 ст. 13.19.3 КоАП РФ неразмещение информации в ЕИСЖС лицом, которое в соответствии с федеральными законами обязано размещать информацию в ЕИСЖС, их должностными лицами или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов, сроков и (или) периодичности размещения информации либо размещение информации не в полном объеме, размещение заведомо искаженной информации - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятнадцати тысяч до тридцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей. В соответствии с ч.2 ст. 13.19.3 КоАП РФ совершение административного правонарушения, предусмотренного ч.1 ст. 13.19.3 КоАП РФ, лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от сорока тысяч до восьмидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок от одного года до трех лет; на юридических лиц - от двухсот тысяч до четырехсот тысяч рублей.</p>	<p>Принять меры организационного характера для обеспечения выполнения обязательных требований</p>

2	<p>Застройщик обязан размещать в ЕИСЖС проектные декларации в объеме, указанном в ст. 20, 21 214-ФЗ и вносить в них изменения в порядке, установленном ст.19 214-ФЗ, и требованиями, установленными постановлением Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства, с учетом приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 20 декабря 2016 г. N 996/пр</p>	<p>Неполнота и (или) недостоверность информации, отражаемой в проектных декларациях, нарушение сроков внесения и размещения изменений в проектные декларации.</p> <p>Необходимо учитывать, что в соответствии с ч.2 ст. 14.28 КоАП РФ размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования застройщиком проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно нарушение сроков размещения вносимых в нее изменений - влекут наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от двухсот тысяч до четырехсот тысяч рублей.</p>	<p>Принять меры организационного характера для обеспечения выполнения обязательных требований</p>
3	<p>Привлечение денежных средств участников долевого строительства должно осуществляться после государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве (ч.3 ст.4 214-ФЗ), в безналичной форме (через счета эскроу) (ч.3 ст.5 214-ФЗ), лицами, соответствующими требованиям ст.3 214-ФЗ</p>	<p>Несоблюдение указанных требований при привлечении денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов.</p> <p>Необходимо учитывать, что в соответствии с ч.1 ст. 14.28 КоАП РФ привлечение денежных средств гражданина, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения таких денежных средств гражданина не введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, лицом, не имеющим в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан в нарушение требований, установленных указанным законодательством, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей.</p> <p>В соответствии ч.1 ст.200.3 Уголовного кодекса РФ привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в крупном размере (если сумма привлеченных денежных средств (сделки с денежными средствами) превышает три миллиона рублей) - наказывается обязательными работами на срок до трехсот шестидесяти часов, либо исправительными работами на срок до одного года, либо принудительными работами на срок до двух лет, либо лишением свободы на тот же срок с ограничением свободы на срок до одного года или без такового.</p> <p>В соответствии ч.2 ст.200.3 Уголовного кодекса РФ то же деяние, совершенное группой лиц по предварительному сговору, а равно в особо крупном размере (если сумма привлеченных денежных средств (сделки с денежными средствами) превышает пять миллионов рублей), - наказывается обязательными работами на срок до четырехсот восьмидесяти часов, либо исправительными работами на срок до двух лет, либо принудительными работами на срок до пяти лет, либо лишением свободы на тот же срок с ограничением свободы на срок до двух лет или без такового.</p>	<p>Принять меры организационного характера для обеспечения выполнения обязательных требований</p>
4	<p>Застройщик обязан использовать денежные средства участников долевого строительства исключительно на цели, указанные в ст.18 214-ФЗ (Требования, предусмотренные статьей 18 214-Федерального закона, не применяются к застройщикам в случае заключения ДДУ, по которому средства дольщиков в счет оплаты внесены на счета эскроу)</p>	<p>Нецелевое использование денежных средств участников долевого строительства.</p> <p>Необходимо учитывать, что при определенных обстоятельствах нецелевое использование денежных средств участников долевого строительства может быть предметом уголовного преследования.</p>	<p>Принять меры к возвращению денежных средств участников долевого строительства объекта, использованных не по целевому назначению</p>

5	<p>В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации (ч.3 ст.6 214-ФЗ)</p>	<p>Несоблюдение порядка уведомления участников долевого строительства об изменении сроков завершения строительства многоквартирных домов и передачи квартир дольщикам. Неисполнение указанной обязанности может стать основанием для направления застройщику предписания о её исполнении. Необходимо учитывать, что в соответствии с ч.4 ст. 19.5 КоАП РФ невыполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.</p>	<p>Принять меры организационного характера для обеспечения выполнения обязательных требований</p>
6	<p>Предоставление отчетности застройщика 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 застройщиком примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (далее - отчетность застройщика) в порядке и сроки, установленные приказом Министра России от 12.10.2018 № 656/пр (* Указанные требования, предусмотренные статьей 18 214-Федерального закона, не применяются к застройщикам в случае заключения ДДУ, по которому средства дольщиков в счет оплаты внесены на счета эскроу)</p>	<p>Непредставление отчетности застройщика либо представление указанной отчетности, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, а также нарушение сроков её представления Необходимо учитывать, что в соответствии с ч.3 ст. 14.28 КоАП РФ непредставление в установленный срок в орган, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, отчетности в случаях, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно представление отчетности, содержащей недостоверные сведения, или представление отчетности не в полном объеме - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.</p>	<p>Принять меры организационного характера для обеспечения выполнения обязательных требований</p>
7	<p>В целях привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии со статьей 15.5 214- Федерального закона (ч. 1 ст. 15.4 214-Федерального закона)</p>	<p>Несоблюдение указанных требований при привлечении денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов. Привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, связанное с возникновением у них права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только с использованием счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона-№ 214-ФЗ, по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года, в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (проекта строительства), если договоры участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства таких объектов недвижимости заключались до 1 июля 2019 года, за исключением договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (проекта строительства), которые соответствуют установленным Правительством Российской Федерации критериям, определяющим степень готовности таких объектов и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве.</p>	<p>Принять меры организационного характера для обеспечения выполнения обязательных требований</p>