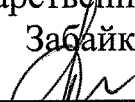


Утвержден
Заместитель начальника
Государственной инспекции
Забайкальского края

Н.Ю.Шакало

**Руководство по соблюдению обязательных требований законодательства
о деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с
привлечением средств членов кооператива для строительства
многоквартирного дома**

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 деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома.

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) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, на территории Забайкальского края в соответствии с Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации", Жилищным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ.

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 об осуществлении деятельности контролируемого лица, в том числе об исполнении контролируемым лицом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами, в целях формирования выводов о соблюдении контролируемым лицом сроков:

а) представления в Инспекцию ежеквартальной отчетности;

б) исполнения им договорных обязательств перед членами кооператива.

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>Жилищно-строительный кооператив, осуществляющий за счет средств членов кооператива строительство многоквартирного дома, обязан размещать информацию, предусмотренную ч.1, ч.3 ст. 123.1 Жилищного Кодекса РФ, путем её размещения в единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС).</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 размещение 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>Жилищно-строительный кооператив обязан размещать в ЕИСЖС ежеквартальную отчетность в порядке и форме предусмотренными Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 3 июля 2017 г. N 955/пр «Об утверждении формы отчетности об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами, и порядка предоставления жилищно-строительным кооперативом указанной отчетности в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»</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>