

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 (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется Инспекцией в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, согласно ст. 23.5 которого при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

(далее – Долевой контроль) плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

Организация Долевого контроля регулируется положениями Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

В связи с тем, что в соответствии с п.1 ч.1 ст. 57 248-ФЗ основанием для проведения контрольных (надзорных) мероприятий может быть наличие у контрольного (надзорного) органа сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям с учетом положений статьи 60 248-ФЗ, а ст. 60 предусмотрено, что решение контрольного (надзорного) органа о проведении контрольного (надзорного) мероприятия, предусматривающего взаимодействие с контролируемым лицом, по основанию, предусмотренному п.1 ч.1 ст. 57 248-ФЗ, принимается при наличии достоверной информации о причинении или непосредственной угрозе причинения вреда жизни и тяжкого или среднего вреда (ущерба) здоровью граждан, обороне страны и безопасности государства, окружающей среде, объектам культурного наследия внеплановые проверки в рамках Долевого контроля могут проводиться только по требованию Президента, Правительства, Прокурора и при срабатывании индикаторов риска.

Главным принципом контрольно-надзорной деятельности отдела Долевого контроля является проведение профилактических мероприятий, направленных на снижение риска нарушения прав граждан, а также мониторинга безопасности.

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 соблюдения застройщиками 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 объявлялись предостережения (на 30 декабря 2025 года – 11 шт.)

№	Информация о содержании обязательных требований	Описание действий (бездействия) застройщика, ведущих к нарушениям обязательных требований	Рекомендации по соблюдению обязательных требований
1	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 постановлением Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства»	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.	Принять меры организационного характера для обеспечения выполнения обязательных требований
2	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 4 апреля 2022 г. N 239/пр	Неполнота и (или) недостоверность информации, отражаемой в проектных декларациях, нарушение сроков внесения и размещения изменений в проектные декларации. 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.	Принять меры организационного характера для обеспечения выполнения обязательных требований

3	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	Несоблюдение указанных требований при привлечении денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов. 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. 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 четыре миллиона пятьсот тысяч 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. 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 семь миллионов пятьсот тысяч 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.	Принять меры организационного характера для обеспечения выполнения обязательных требований
---	---	--	---

6	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)	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.	Принять меры организационного характера для обеспечения выполнения обязательных требований
---	---	--	---