



Правительство Хабаровского края
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА

ПРИКАЗ

30.08.2019 № 577

г. Хабаровск

Об утверждении руководства по соблюдению обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов

В соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля", с учетом положений Стандарта комплексной профилактики рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям, утвержденного протоколом заседания проектного комитета по основному направлению стратегического развития Российской Федерации "Реформа контрольной и надзорной деятельности" от 27 марта 2018 г. № 2,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемое Руководство по соблюдению обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов (далее – Руководство по соблюдению обязательных требований).

2. Отделу информационной и организационной работы комитета разместить Руководство по соблюдению обязательных требований на официальном сайте комитета в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

3. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя комитета Д.Ю. Щербину.

Председатель комитета

О.Б. Сутурин

УТВЕРЖДЕНО

приказом комитета государственного
строительного надзора
Правительства Хабаровского края
от "30" 08 2019 г. № 57П

РУКОВОДСТВО

по соблюдению обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов

Информация о содержании обязательных требований	Нормативно правовые акты, устанавливающие обязательные требования (рекомендации по соблюдению обязательных требований)
Соблюдение требований к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договорам, для строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	Часть 1 статьи 18, статья 18.1 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 – Федеральный закон № 214-ФЗ) Целевое использование средств участников долевого строительства
Соблюдение нормативов финансовой устойчивости деятельности застройщика, установленных Правительством Российской Федерации	Часть 15 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ Часть 2 постановления Правительства Российской Федерации от 26.12.2018 № 1683 "О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика; Порядок проведения оценки финансовой устойчивости застройщика зависит от даты получения разрешения на строительство
Соблюдение требований к размещению в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) информации, предусмотренной законом	Части 2-4 статьи 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ; Постановление Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 "О единой информационной системе жилищного строительства" (далее – постановление

	Правительства РФ от 26.03.2019 № 319) Установлен ряд программно-технических, лингвистических, правовых и организационных требований к ЕИСЖС, правила размещения, хранения и обработки информации, правила взаимодействия уполномоченных органов, публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства", банков и застройщиков при использовании ими информационных ресурсов ЕИСЖС и правила взаимодействия ЕИСЖС с инфраструктурой, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме
Соблюдение сроков внесения изменений в проектную декларацию и их размещения в ЕИСЖС	Части 4-6 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ Обязанность застройщика предоставлять информацию о проекте строительства, а также о фактах внесения изменений в проектную документацию
Соблюдение примерных графиков реализации проекта	Пункт 6 части 6 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ Примерный график реализации проекта строительства, включающий 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
Соблюдение установленных законодательством Российской Федерации обязательных положений для сторон договора участия в долевом строительстве при его заключении и исполнении	Часть 4 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ Наличие обязательных положений, которые должен содержать договор участия в долевом строительстве
Соблюдение условий для	Статьи 3, 3.1, 15.4, 20, 21 Федерального

привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных жилых домов	закона № 214-ФЗ Наличие разрешительной документации на строительство, права на земельный участок и заключения о соответствии застройщика и проектной декларации
Соблюдение застройщиком обязанности по раскрытию в ЕИСЖС в сроки и порядке, предусмотренном действующим законодательством	Часть 2 статьи 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ Часть 9 Правил размещения информации субъектами информации, обязательное размещение которой предусмотрено законодательством Российской Федерации, в единой информационной системе жилищного строительства, утверждённых постановлением Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 Требования к порядку размещения информации
Соблюдение порядка заключения договора участия в долевом строительстве	Часть 3 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ Письменная форма, обязательная государственная регистрация. Возможность заключения договора в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью
Соблюдение срока передачи объекта долевого строительства, установленного договором	Статья 6 Федерального закона № 214-ФЗ Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором, либо выплатить неустойку (пеню) в порядке, размере и в срок, предусмотренный Федеральным законом № 214-ФЗ
Соблюдение требований к исполнению обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, заключенному для строительства многоквартирного дома или иного объекта недвижимости	Статья 7 Федерального закона № 214-ФЗ Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям

Соблюдение требований к передаче объекта долевого строительства и принятие его участником долевого строительства	Статьи 8, 12 Федерального закона № 214-ФЗ После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. Осуществляется по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства.
Соблюдение порядка расторжения договора	Статья 9 Федерального закона № 214-ФЗ Случаи и порядок расторжения договора, в том числе при одностороннем отказе от исполнения договора, срок и порядок возврата денежных средств и выплаты неустойки (пени)
Соблюдение порядка уступки права требования по договору участия в долевого строительстве	Статья 11 Федерального закона № 214-ФЗ Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации
Соблюдение обеспечения обязательств по договору участия в долевого строительстве	Статьи 12.1-15.6 Федерального закона № 214-ФЗ Залог, счета эскроу, страхование гражданской ответственности
Соблюдение порядка осуществления расчетов застройщиком между техническим заказчиком, генеральным подрядчиком.	Часть 2.3 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ В целях осуществления деятельности, предусмотренной Федеральным законом № 214-ФЗ, застройщик, технический заказчик, выполняющий работы в соответствии с договором, заключенным с застройщиком, и генеральный подрядчик, выполняющий работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенным с застройщиком, обязаны

	открыть банковские счета в уполномоченном банке и осуществлять расчеты между собой только с использованием указанных счетов. Застройщик вправе иметь только один расчетный счет.
Своевременность создания, предоставления проектной декларации (далее – ПД) и внесения в неё изменений, полнота и достоверность внесенных в ПД сведений	Статьи 3.1, 19-21 Федерального закона № 214-ФЗ; Постановление Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 Соблюдение порядка и сроков предоставления (опубликования и размещения) ПД и внесенных в нее изменений. Заполнение застройщиком электронной формы проектной декларации с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи в ЕИСЖС.
Ежеквартальное предоставление отчетности 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	Пункт 6 части 6 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ; Приказ Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр "Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в контролирующий орган отчетности 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 своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства" Соблюдение застройщиками порядка, срока, достоверности и полноты предоставления ежеквартальной отчетности
Мониторинг графика ведения строительства объектов, строящихся с привлечением средств участников долевого строительства	Статьи 21, 23 Федерального закона № 214-ФЗ Отклонение от примерного графика реализации проекта строительства не должно превышать 6 месяцев

Мониторинг и анализ сведений, внесенных в ЕИЖС	Часть 2 статьи 3, статья 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ; Постановление Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 Информация и документы, перечисленные в части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ должны быть размещены в порядке и в сроки в ЕИСЖС
---	---



Дата формирования: 17-09-2019 18:18:19

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ

БР 95574 от 06.09.2019

	Должность	Дата поступления	Дата завершения	Результат	Комментарий
Исполнитель проекта документа Щербина Д.Ю.	Заместитель Председателя комитета				
СОГЛАСОВАНО:					
Привалов И.В.	Заместитель председателя комитета-начальник отдела, И.о. председателя комитета	02.09.2019 19:42:39	03.09.2019 08:19:26	Согласовано	
Иванова М.Н.	Начальник отдела	05.09.2019 18:01:25	06.09.2019 10:45:41	Согласовано	
ПОДПИСАНО:					
Сутурин О.Б.	Председатель комитета	06.09.2019 10:45:46	06.09.2019 12:58:17	Подписано	