



Правительство Хабаровского края
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО
СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
(Комитет госстройнадзора Правительства края)

ПРИКАЗ

29.04.2022 № 23П

г. Хабаровск

Об утверждении руководства по соблюдению обязательных требований, исполнение которых оценивается комитетом государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

Во исполнение пункта 5 части 3 статьи 46 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации"

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемое руководство по соблюдению обязательных требований, исполнение которых оценивается комитетом государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края (далее – комитет) при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – Руководство по соблюдению обязательных требований).
2. Отделу информационной и организационной работы комитета обеспечить размещение Руководства по соблюдению обязательных требований, утвержденного в соответствии с пунктом 1 настоящего приказа, на официальном сайте комитета в информационно-коммуникационной сети "Интернет".
3. Признать утратившим силу приказ комитета государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края от 30.08.2019 № 57П "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"
4. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Председатель комитета

Д.Ю. Щербина

ПК 001412

ПРИЛОЖЕНИЕ
к приказу комитета
государственного
строительного надзора
Правительства Хабаровского
края
от 29.04.2022 № 23П

РУКОВОДСТВО

по соблюдению обязательных требований, исполнение которых оценивается
комитетом государственного строительного надзора Правительства
Хабаровского края при осуществлении регионального государственного
контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных
домов и (или) иных объектов недвижимости

Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее также – Региональный контроль) осуществляется комитетом государственного строительного надзора Правительства Хабаровска (далее – Комитет) в соответствии с требованиями Федерального закона 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), Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ), постановления Правительства Хабаровского края от 28.12.2021 года № 688-пр "Об организации регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Хабаровского края и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Хабаровского края".

Предметом Регионального контроля является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее также – контролируемые лица, застройщики), обязательных требований, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (далее - обязательные требования).

В соответствии с положениями части 5 статьи 8 Федерального закона № 248-ФЗ Комитетом обеспечивается размещение на официальном сайте перечня нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования.

II. Рекомендации по принятию контролируруемыми лицами конкретных мер для обеспечения соблюдения обязательных требований

При осуществлении контролируруемыми лицами деятельности в области долевого строительства, связанной со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, Комитет рекомендует соблюдать обязательные требования, а именно:

- раскрывать информацию в единой информационной системе жилищного строительства, предусмотренную Федеральным законом № 214-ФЗ;

- в случае, если строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором участия в долевом строительстве срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направлять участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора;

- своевременно и в полном объеме предоставлять в Комитет отчетность 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 (далее - отчетность);

- не нарушать требования к оформлению отчетности и заполнению ее разделов;

- своевременно и в полном объеме предоставлять запрашиваемые Комитетом документы (сведения), необходимые для осуществления Регионального контроля;

- если застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах нескольких разрешений на строительство, такой застройщик должен иметь отдельный расчетный счет в отношении каждого разрешения на строительство.

В соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) за нарушение обязательных требований при осуществлении долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости предусмотрена административная ответственность.

В зависимости от состава административного правонарушения предусмотрено административное наказание в виде предупреждения, административного штрафа.

Кроме того, в случае привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, если сумма привлеченных денежных средств (сделки с

денежными средствами) превышает три миллиона рублей, Уголовным кодексом Российской Федерации предусмотрена ответственность по статье 200.3.

Комитет вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в случае, если:

- 1) более чем на тридцать дней задержано представление отчетности;
- 2) застройщиком не соблюдаются нормы финансовой устойчивости его деятельности, установленные Правительством Российской Федерации;
- 3) застройщик не удовлетворяет требования участников долевого строительства по денежным обязательствам, предусмотренным частью 1 статьи 12.1 Федерального закона № 214-ФЗ, и (или) не исполняет обязанность по передаче объекта долевого строительства в течение трех месяцев со дня наступления удовлетворения таких требований и (или) исполнения такой обязанности. При этом указанные требования в совокупности должны составлять не менее чем 100 тысяч рублей;
- 4) застройщиком не исполнялись требования Федерального закона № 214-ФЗ, а также принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов при условии, что в течение одного года к застройщику два и более раза применялись предусмотренные данным Федеральным законом меры воздействия;
- 5) в проектной декларации, представленной застройщиком в Комитет, застройщиком продекларированы заведомо недостоверные сведения о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ;
- 6) по истечении трех месяцев со дня выдачи Комитетом предписания об устранении нарушения требований, указанных в части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ, застройщиком не устранено нарушение таких требований.

Кроме того, Комитет вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о ликвидации лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства, в случае неоднократного или грубого нарушения им обязательных требований, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

Также Комитет вправе обращаться в суд с заявлениями в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства.

III. Способы (примеры) соблюдения обязательных требований

В целях предупреждения совершения новых правонарушений, информирования контролируемых лиц о рекомендуемых мерах по соблюдению обязательных требований Комитетом по итогам обобщения

наиболее часто встречающихся нарушений и анализа причин их совершения подготовлены способы (примеры) соблюдения контролируруемыми лицами обязательных требований, которые приведены в таблице:

№ п/п	Обязательное требование законодательства при осуществлении деятельности в сфере долевого строительства	Способы (примеры) соблюдения обязательных требований
1	Соблюдение порядка привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома (далее – МКД) и (или) иных объектов недвижимости	Вправе привлекать денежные средства граждан: - застройщики только на основании договора участия в долевом строительстве;
2	Соблюдение условий для привлечения денежных средств граждан для строительства МКД и (или) иных объектов недвижимости	Наличие разрешительной документации на строительство, права на земельный участок и соблюдение требований статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ
3	Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обязан раскрывать в единой информационной системе жилищного строительства, предусмотренной статьей 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ (далее – ЕИСЖС), информацию в сроки и порядке, предусмотренные действующим законодательством	В ЕИСЖС застройщик размещает информацию и документы, перечень которых предусмотрен частью 2 статьи 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ в соответствии с требованиями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 "О единой информационной системе жилищного строительства"
4	Требования к договору участия в долевом строительстве	Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации, также может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (статья 4 Федерального закона № 214-ФЗ)
5	Соблюдение срока передачи объекта долевого строительства, установленного договором	После получения застройщиком 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 (статья 8 Федерального закона № 214-ФЗ). В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи застройщик обязан выплатить неустойку в размере, предусмотренном статьей 6 Федерального закона № 214-ФЗ
6	Обязательства застройщика при передаче объекта долевого	При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан:

	строительства участнику долевого строительства	- 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; - передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (статья 7 Федерального закона № 214-ФЗ)
7	Соблюдение порядка передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства	Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства (статьи 8, 12 Федерального закона № 214-ФЗ)
8	Соблюдение порядка расторжения договора участия в долевом строительстве	Случаи и порядок расторжения договора, в том числе при одностороннем отказе от исполнения договора, срок, порядок возврата денежных средств, а также выплата неустойки (пеней) предусмотрены статьей 9 Федерального закона № 214-ФЗ
9	Соблюдение порядка уступки права требования по договору участия в долевом строительстве	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 (статья 11 Федерального закона № 214-ФЗ)
10	Обеспечение обязательств по договору участия в долевом строительстве	Залог, счета эскроу, компенсационный фонд (статьи 3, 12.1 - 15, 15.4 - 15.6 Федерального закона № 214-ФЗ)
11	Соблюдение порядка и условий использования денежных средств участников долевого строительства	Целевое использование средств участников долевого строительства в соответствии со статьями 18, 18.1, 18.2 Федерального закона № 214-ФЗ. Если разрешение на строительство получено до 01.07.2018 - в соответствии с частями 8 - 8.3 статьи 8 Федерального закона от 01.07.2018 № 175-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации")
12	Соблюдение порядка осуществления расчетов между	В целях осуществления деятельности, предусмотренной Федеральным законом № 214-

	застройщиком, техническим заказчиком, генеральным подрядчиком	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 (часть 2.3 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ)
13	Своевременность размещения в ЕИСЖС проектной декларации (далее – ПД), внесения изменений в ПД, полнота и достоверность размещаемой информации о застройщике, проекте строительства	Состав и сроки направления ПД застройщиком через его личный кабинет в ЕИСЖС путем заполнения электронной формы ПД с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи закреплены статьями 19 - 21 Федерального закона № 214-ФЗ. Форма проектной декларации утверждена приказом Минстроя России от 20.12.2016 № 996/пр "Об утверждении формы проектной декларации". По основаниям, определенным частью 4 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ, застройщик обязан вносить в ПД с использованием ЕИСЖС изменения, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным
14	Ежеквартальное предоставление застройщиком в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор), 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 и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства, а также промежуточной и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (далее – отчетность), посредством размещения в ЕИСЖС	Форма и порядок предоставления застройщиками отчетности утверждены приказом 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"
15	Требования к составу, порядку	Информация и документы, перечисленные в части

	и срокам размещения информации застройщиком в ЕИСЖС	2 статьи 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ, должны быть размещены в порядке и сроки, установленные частями 3 - 4 статьи 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ, постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 "О единой информационной системе жилищного строительства"
--	---	--
