



Министерство строительства,
жилищно-коммунального хозяйства и энергетики
Республики Карелия

П Р И К А З

от «14» сентября 2019 года

№ 319

г. Петрозаводск

Об утверждении руководства
по соблюдению обязательных
требований в рамках осуществления
государственного контроля (надзора)
в области долевого строительства
и (или) иных объектов недвижимости

В соответствии с частью 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» приказываю:

Утвердить руководство по соблюдению обязательных требований в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, (далее – Руководство).

Министр

А.В. Ломако

Утверждено приказом
Министерства строительства,
жилищно-коммунального хозяйства
и энергетики Республики Карелия
№ 319 от 24 сентября 2019 г.

Руководство по соблюдению обязательных требований в рамках
осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области
долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов
недвижимости

Руководство по соблюдению обязательных требований подготовлено в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон № 294-ФЗ).

Министерство строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия 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, в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, приказами Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия.

Министерство строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия осуществляет свою деятельность в рамках полномочий, определенных административным регламентом по исполнению государственной функции контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется посредством организации и проведения проверок только юридических лиц, поскольку в соответствии с требованиями статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года «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) застройщиком может являться исключительно юридическое лицо.

При осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости основаниями для проведения внеплановых проверок в соответствии с пунктом 2 статьи 10

Федерального закона № 294-ФЗ, статьей 23 Федерального закона 214-ФЗ является:

- истечение срока исполнения лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, выданного контролирующим органом предписания об устранении нарушения требований настоящего Федерального закона, а также иных требований по вопросам привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, установленных нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами уполномоченного органа, если до истечения такого срока лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не были устранены указанные в предписании нарушения;

- выявление в ходе проведения 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, бухгалтерской отчетности (в том числе годовой), составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, и (или) проектной декларации признаков нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- поступление в Министерство строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, указанной в части 1 статьи 23.2 Федерального закона № 214-ФЗ некоммерческой организации, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» о фактах нарушений требований настоящего Федерального закона, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов уполномоченного органа, актов органов местного самоуправления;

- отклонение застройщика от примерного графика реализации проекта строительства на шесть и более месяцев;

- приказ (распоряжение) руководителя (заместителя руководителя) Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия о проведении внеплановой проверки, изданный в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в случае выявления нарушений обязательных требований Федерального закона № 214-ФЗ и принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

требование прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

поступление в Министерство строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия уведомления уполномоченного банка, предусмотренного частью 4 статьи 18.2 Федерального закона № 214-ФЗ.

В случае выявления при проведении проверки нарушений юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем обязательных требований должностные лица, проводившие проверку, выдают юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю предписание об устранении выявленных нарушений с указанием срока его исполнения.

| Требование законодательства, обязательное при осуществлении деятельности в сфере долевого строительства | Условия соблюдения требований законодательства |
|---|--|
| Соблюдение порядка привлечения денежных средств | Застройщики вправе привлекать денежные средства граждан только на основании договора участия в долевом строительстве, жилищных сертификатов (ч. 2 ст. 1 Федерального закона 214-ФЗ) |
| Условия для привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных жилых домов (далее — МКД) | Наличие разрешительной документации на строительство, права на земельный участок и заключения о соответствии застройщика и проектной декларации, соответствующих требованиям ч. 1.1 и 2 ст. 3, ст. 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ |
| Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обязан раскрывать в системе информацию в сроки и порядке, предусмотренный действующим законодательством | В единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) застройщик размещает информацию и документы, перечень которых предусмотрен в ч. 2 ст. 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ, требования к порядку размещения информации установлены Постановлением Правительства РФ от 26.03.2019 319 «О единой информационной системе жилищного строительства» |
| Соблюдение порядка заключения договора участия в долевом строительстве | Письменная форма, обязательная государственная регистрация (ст. 4, ст. 5 Федерального закона № 214-ФЗ) |
| Соблюдение срока передачи объекта долевого строительства, установленного договором | Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который |

| | |
|---|--|
| | предусмотрен договором либо выплатить неустойку в порядке, в размере и в срок, предусмотренные ст. 6 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. | При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан 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 (ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ) |
| Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства | Осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. 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 (ст. 8, ст. 12 Федерального закона № 214-ФЗ) |
| Соблюдение порядка расторжения договора | Порядок расторжения договора, в том числе при одностороннем отказе от исполнения договора, срок и порядок возврата денежных средств и выплаты неустойки в случаях и в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ |
| 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 (ст. 11 Федерального закона № 214-ФЗ) |

| | |
|---|--|
| Обеспечение обязательств по договору участия в долевом строительстве | Залог, счета эскроу, страхование (ст.ст. 12.1 15.6 Федерального закона № 214-ФЗ) |
| Соблюдение порядка и условий использования денежных средств участников долевого строительства | Целевое использование средств участников долевого строительства в соответствии со ст. 18, ст. 18.1 Федерального закона № 214-ФЗ |
| Соблюдение порядка осуществления расчетов застройщиком между техническим заказчиком, генеральным подрядчиком. | 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 (п. 3 ст. 2, ч. 2.3 ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ) |
| Своевременность создания и предоставления проектной декларации (внесение изменений в проектную декларацию, полнота и достоверность внесенных в проектную декларацию сведений) | Соблюдение порядка и сроков предоставления (опубликования и размещения) проектной декларации и внесенных в нее изменений в соответствии со статьями 19-21 Федерального закона № 214-ФЗ. Заполнение застройщиком электронной формы проектной декларации с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи на сайте http://наш.дом.рф/ в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 319 «О единой информационной системе жилищного строительства» |
| Мониторинг соблюдения графика ведения строительства объектов строящихся с привлечением средств участников долевого строительства | Отклонение от первоначального графика строительства объекта не должно превышать 6 месяцев (ст.ст. 21 и 23 Федерального закона № 214-ФЗ). |

| | |
|---|---|
| <p>Мониторинг и анализ сведений, внесенных в Единую информационную систему жилищного строительства (ЕИЖС) на сайте http://наш.дом.рф/</p> | <p>В соответствии с положениями ст. 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ информация и документы, перечисленные в ч. 2 ст. 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ должны быть размещены в порядке и в сроки, установленные Постановлением Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства»</p> |
| <p>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, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации</p> | <p>Соблюдение порядка, срока, достоверности и полноты предоставления ежеквартальной отчетности застройщиками представляемой в соответствии с п. 6 ч. 6 ст. 23 Федерального закона № 214-ФЗ, Приказом Минстроя России от 12.10.2018 656/пр «Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в контролирующей 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»</p> |