

МИНИСТЕРСТВО ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

от 15 марта 2022 года

№ 56/1-ОД

Мурманск

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

В соответствии с Положением о Министерстве государственного жилищного и строительного надзора Мурманской области, утвержденным постановлением Правительства Мурманской области от 27.12.2021 № 995-ПП, в соответствии с пунктом 5 части 3 статьи 46 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», с целью реализации мероприятий целевой модели «Осуществление контрольной (надзорной) деятельности в субъектах Российской Федерации», утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 № 147-р, **п р и к а з ы в а ю :**

1. Утвердить Руководство по соблюдению обязательных требований в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с приложением № 1 к настоящему приказу.
2. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Министр



А.А. Кузнецова

Приложение к приказу
Министерства государственного
жилищного и строительного
надзора Мурманской области
от 15 января 2022 № 58/1-ОД

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

1. Общие положения

1.1. Настоящее руководство по соблюдению обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – региональный государственный контроль (надзор)), разработано во исполнение требований пункта 5 части 3 статьи 46 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ) и с целью предотвращения нарушений законодательства в области долевого строительства, указанных в Федеральном законе 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).

1.2. Организация и осуществление в Мурманской области регионального государственного контроля (надзора) регулируются положениями Федерального закона № 248-ФЗ, Федерального закона № 214-ФЗ с учетом особенностей, установленных статьей 24 Федерального закона от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации», а также статьей 13 Федерального закона от 13.07.2020 № 193-ФЗ «О государственной поддержке предпринимательской деятельности в Арктической зоне Российской Федерации».

1.3. Исполнительным органом Мурманской области, уполномоченным на осуществление регионального государственного контроля (надзора), является Министерство государственного жилищного и строительного надзора Мурманской области (далее – Министерство).

1.4. В соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 46 Федерального закона № 248-ФЗ перечень нормативных актов, содержащих требования, соблюдение которых оценивается при проведении контрольных (надзорных) мероприятий в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора), размещен на официальном портале исполнительных органов Мурманской области в сети Интернет по адресу: <https://gzhi.gov-murman.ru/>.

1.5. Предметом регионального государственного контроля (надзора) является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - контролируемое лицо, застройщик), обязательных требований, установленных Федеральным законом №214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (далее - обязательные требования).

1.6. Объектом регионального государственного контроля (надзора) являются деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, установленные Федеральным законом №214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.7. При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся. Региональный государственный контроль (надзор) осуществляется посредством проведения:

1.1.1. профилактических мероприятий;

1.1.2. контрольных (надзорных) мероприятий, в том числе без взаимодействия с контролируемым лицом.

1.8. Результатами контрольного (надзорного) мероприятия являются оценка соблюдения контролируемым лицом обязательных требований, создание условий для предупреждения нарушений обязательных требований и(или) прекращения их нарушения, восстановление нарушенного положения, рассмотрение вопроса о привлечении к ответственности, применение Министерством мер, предусмотренных пунктом 2 части 2 статьи 90 Федерального закона № 248-ФЗ.

1.9. При выявлении в результате проведения контрольных (надзорных) мероприятий признаков состава административного правонарушения, за совершение которого должностные лица Министерства уполномочены возбуждать дела об административных правонарушениях, возбуждается дело об административном правонарушении в порядке и сроки, установленные Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ).

2. Содержание обязательных требований законодательства об участии в долевом строительстве и условия их соблюдения

2.1. Федеральным законом №214-ФЗ установлены обязательные требования к застройщику, имеющему право на привлечение денежных средств для строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости и к порядку привлечения денежных средств.

2.2. Право на привлечение денежных средств имеют застройщики, удовлетворяющие требованиям, установленным частью 2 статьи 3

Федерального закона № 214-ФЗ при соблюдении требований к порядку привлечения денежных средств, установленных частью 2 статьи 1 Федерального закона № 214.

2.3. В соответствии с частью 3 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ привлечение денежных средств участников долевого строительства осуществляется только после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. Расчеты по договору участия в долевом строительстве в соответствии с требованиями части 5 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ должны производиться только в безналичной форме. Привлечение денежных средств по договору участия в долевом строительстве, представленному на государственную регистрацию после 01.07.2019, допускается только с использованием счетов-эскроу в соответствии с требованиями ст. 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ, за исключением проектов, на которые застройщиком получено заключение о соответствии критериям, установленным постановлением Правительства РФ от 22.04.2019 № 480.

2.4. Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обязан обеспечить свободный доступ к информации, предусмотренной частью 2 статьи 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ, путем её размещения в единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС) в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства».

2.5. Органы управления застройщика должны соответствовать требованиям, установленным статьей 3.2 Федерального закона № 214-ФЗ. Застройщик не позднее трех рабочих дней с момента принятия решений о прекращении полномочий руководителя застройщика, об избрании (назначении) нового руководителя застройщика, а также об образовании временного единоличного исполнительного органа застройщика обязан уведомить об этом Министерство, и представить информацию о соответствии указанных лиц требованиям статьи 3.2 Федерального закона № 214-ФЗ.

2.6. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются в соответствии с требованиями, установленными статьями 8, 12 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Застройщик обязан соблюдать условия и порядок расторжения договора участия в долевом строительстве, сроки и порядок возврата денежных средств, уплаченных в счет цены договора участия в долевом строительстве, сроки и порядок выплаты неустойки, установленные статьей 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

2.7. Застройщик обязан использовать денежные средства, привлеченные по договору участия в долевом строительстве, исключительно на цели, указанные в статье 18 Федерального закона № 214-ФЗ.

2.8. Застройщик обязан соблюдать требования законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве к порядку и срокам предоставления (опубликования и размещения) проектной декларации и внесенных в нее изменений, предусмотренные статьями 19-21 Федерального закона № 214-ФЗ. Заполнение застройщиком электронной формы проектной декларации с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи осуществляется посредством личного кабинета застройщика на сайте <https://наш.дом.рф/> в соответствии с требованиями приказа Минстроя России от 20.12.2016 № 996/пр.

2.9. Застройщик обязан представлять в Министерство отчетность застройщика 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 (далее - отчетность застройщика) в порядке и сроки, установленные приказом Минстроя России от 12.10.2018 №656/пр.

3. Юридические последствия несоблюдения установленных законодательством об участии в долевом строительстве обязательных требований

3.1. Несоблюдение требований к застройщику и порядку привлечения денежных средств участников долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости является основанием для осуществления Министерством контрольных (надзорных) мероприятий деятельности контролируемого лица на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве и выдачи предписания об устранении нарушений требований законодательства, а также образует состав административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 14.28 КоАП РФ, содержит признаки уголовно наказуемого деяния, предусмотренного статьей 200.3 Уголовного кодекса Российской Федерации. Информация о выявленных фактах привлечения денежных средств участников долевого строительства в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве направляется Министерством в правоохранительные органы для решения вопроса о возбуждении уголовного дела в соответствии с требованиями пункта 11.1 части 6 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ.

3.2. Нарушение порядка размещения информации в ЕИСЖС является основанием для проведения Министерством контрольных (надзорных) мероприятий деятельности контролируемого лица на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве и

выдачи предписания об устранении нарушений требований законодательства, а также образует состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 13.19.3 КоАП РФ.

3.3. Неуведомление Министерства о принятии решения о прекращении полномочий руководителя застройщика, об избрании (назначении) нового руководителя застройщика, а также об образовании временного единоличного исполнительного органа застройщика, а также непредставление информации о соответствии органов управления застройщика требованиям статьи 3.2 Федерального закона № 214-ФЗ является основанием для проведения Министерством контрольных (надзорных) мероприятий деятельности контролируемого лица на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве и выдачи предписания об устранении нарушений требований законодательства, а также образует состав административного правонарушения, предусмотренного частью 4 статьи 14.28 КоАП РФ.

3.4. Нарушение срока передачи объекта долевого строительства, установленного договором участия в долевом строительстве, может повлечь предъявление участником долевого строительства требований о выплате неустойки и возмещении в полном объеме причиненных убытков сверх неустойки. При нарушении застройщиком сроков завершения строительства многоквартирного дома и(или) иного объекта недвижимости и (или) сроков передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства более чем на шесть месяцев объект незавершенного строительства подлежит включению в Единый реестр проблемных объектов в соответствии с требованиями статьи 23.1 Федерального закона № 214-ФЗ.

3.5. Неполнота и (или) недостоверность информации, отражаемой в проектных декларациях, нарушение сроков внесения и размещения изменений в проектные декларации является основанием для проведения Министерством контрольных (надзорных) мероприятий деятельности контролируемого лица на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве и выдачи предписания об устранении нарушений требований законодательства, а также образует состав административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.28 КоАП РФ.

3.6. Непредставление в установленный срок в Министерство 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 является основанием для проведения Министерством контрольных (надзорных) мероприятий деятельности контролируемого лица на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве и выдачи предписания об устранении нарушений требований законодательства, а также образует состав административного правонарушения, предусмотренного частью 3 статьи 14.28 КоАП РФ.