



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

31.03.2020

№ 29

г. Киров

Об утверждении руководства по соблюдению обязательных требований, обобщенной правоприменительной практики, а также перечня типовых нарушений обязательных требований, соблюдение которых оценивается при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

В соответствии с пунктом 2 части 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:

1. Утвердить Руководство по соблюдению обязательных требований, проверяемых при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в соответствии с Федеральным законом 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» согласно приложению № 1.

2. Утвердить Обобщение практики осуществления управлением государственного строительного надзора министерства строительства Кировской области государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за 2019 год, согласно приложению № 2.

3. Утвердить Перечень типовых нарушений обязательных требований при осуществлении мероприятий по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за 2019 год, согласно приложению № 3.

Заместителю министра, начальнику управления государственного строительного надзора министерства строительства Кировской области

Трегубову Игорю Александровичу обеспечить размещение в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте министерства строительства Кировской области, а также поддержание в актуальном состоянии Руководства по соблюдению обязательных требований, проверяемых при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в соответствии с Федеральным законом 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», Обобщения практики осуществления управлением государственного строительного надзора министерства строительства Кировской области государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за 2019 год, Перечня типовых нарушений обязательных требований при осуществлении мероприятий по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за 2019 год.

Приложение: на 12 л. в 1 экз.

И.о. министра

И.А. Кислухина

Тучков Александр Николаевич
(8332) 27-27-77 (доб. 7764)

Приложение 1

УТВЕРЖДЕНО

приказом министерства
строительства Кировской
области
от 31.03.2020 № 29

РУКОВОДСТВО

**по соблюдению обязательных требований, проверяемых при
осуществлении контроля (надзора) в сфере долевого строительства,
регулируемой Федеральным законом 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»**

Требование законодательства обязательное при осуществлении деятельности в сфере долевого строительства	Условия соблюдения требований законодательства
Разрешенные способы привлечения денежных средств связанные с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.	Застройщики вправе привлекать денежные средства граждан только на основании договора участия в долевом строительстве, жилищных сертификатов. Жилищно-строительные кооперативы получившие разрешение на строительство до 01.07.2018. Жилищно-строительные кооперативы, которые осуществляют строительство на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной собственности или государственной собственности, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», или созданы в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Жилищными накопительными

	кооперативами, созданными до 01.07.2018 (часть 2 статьи 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 от 30.12.2004 № 214-ФЗ), часть 4 статьи 8 Федерального закона от 01.07.2018 № 175-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, требованиям частей 1.1, 2 статьи 3, статей 20, 21, статьи 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 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 (далее – ЕИСЖС) застройщик размещает информацию и документы, перечень которых предусмотрен в ч. 2 ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 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 (статьи 4, 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 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 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (статья 6 указанного Федерального закона).

Соблюдение условий передачи объекта долевого строительства.	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 статья 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ Если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика: 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; 2) соразмерного уменьшения цены договора; 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.
Порядок передачи объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства	Осуществляются по подписываемым 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 (статьи 8, 12 Федерального закона

	от 30.12.2004 № 214-ФЗ).
Соблюдение порядка расторжения договора	Случаи и 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 статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 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 (статьи 11 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).
Обеспечение обязательств по договору участия в долевом строительстве	Залог права собственности (права аренды) земельного участка, на котором находится объект строительства, счета эскроу, страхование (статьи 12.1 – 15.6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).
Соблюдение порядка и условий использования денежных средств участников долевого строительства	Целевое использование средств участников долевого строительства в соответствии со статьями 18 и 18.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.
Соблюдение порядка осуществления расчетов застройщиком между техническим заказчиком, генеральным подрядчиком.	В целях осуществления деятельности, предусмотренной Федеральным законом от 30.12.2004 № 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. Число расчетных счетов застройщика не должно превышать количество разрешений на строительство (пункт 3 статьи 2, часть 2.3 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).
Своевременность создания предоставления проектной декларации (далее – ПД) и внесения изменений в ПД, полнота и достоверность внесенных в ПД сведений	Соблюдение порядка и сроков предоставления (опубликования и размещения) ПД и внесенных в нее изменений в соответствии со статьями 19 – 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Заполнение застройщиком электронной формы проектной декларации с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи на сайте http://наш.дом.рф , (постановление Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства» (далее – постановление Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319).
Соблюдение порядка, срока, достоверности и полноты предоставления ежеквартальной отчетности застройщиками 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	Застройщики ежеквартально предоставляют 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 застройщиком примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательством Российской Федерации, в соответствии с требованиями пункта 6 части 6 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Приказа Минстроя России

обязательств по договорам, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательством Российской Федерации.	от 12.10.2018 № 656/пр «Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в контролирующий орган отчетности об осуществлении деятельности», Приказа Минстроя России от 15.05.2019 № 278/пр «Об утверждении порядка расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств».
Мониторинг соблюдения графика ведения строительства объектов строящихся с привлечением средств участников долевого строительства.	Осуществляется в соответствии со статьями 21 и 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Отклонение от первоначального графика строительства объекта не должно превышать 6 месяцев.
Соблюдение застройщиком порядка и сроков размещения сведений в ЕИСЖС в сети «Интернет» на сайте http://наш.дом.рф.	Размещения застройщиком в ЕИСЖС информации и документов в соответствии с положениями статьи 23.3, частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в порядке и сроки, установленные Постановлением Правительства РФ от 26.03.2019 № 319.

УТВЕРЖДЕНО

приказом министерства
строительства Кировской
области
от 31.03.2020 № 29

ОБОБЩЕНИЕ
практики осуществления управлением государственного строительного
надзора министерства строительства Кировской области
государственного контроля (надзора) в области долевого строительства
многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости
за 2019 год

Предметом государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – государственный контроль (надзор)), осуществляемого управлением государственного строительного надзора министерства строительства Кировской области (далее – управление) является:

- контроль за соблюдением застройщиками обязательных требований, установленных Федеральным законом 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 – Закон № 214-ФЗ) и принятыми в соответствии с ним иными нормативным и правовыми актами;

- контроль за соблюдением жилищно-строительными кооперативами обязательных требований, установленных частью 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и частью 1 статьи 123.1 ЖК РФ.

Государственный контроль (надзор) реализуется посредством административных процедур организации и проведения внеплановых проверок лиц, привлекающих денежные средства граждан и организаций для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

В связи с внесением 25.12.2018 изменений в часть 10 статьи 23 Закона № 214-ФЗ плановые проверки в отношении лиц, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого строительства для

строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в 2019 году управлением не проводились.

За отчетный период управлением проводились внеплановые проверки по следующим основаниям, предусмотренным статьей 23 Закона № 214-ФЗ:

а) истечение срока исполнения предписаний об устранении нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве;

б) выявление в ходе проведения анализа ежеквартальной отчетности застройщика признаков нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве;

в) поступление обращений граждан и организаций о фактах нарушений обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве, в основном о нарушении сроков исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве, нецелевом использовании привлеченных денежных средств участников долевого строительства и отсутствие повторного страхования гражданской ответственности застройщиков;

г) отклонение застройщика от примерного графика реализации проекта строительства на шесть и более месяцев.

В 2019 году в рамках государственного контроля (надзора) проведено 8 внеплановых проверок деятельности застройщиков по 8 объектам, в том числе выездных проверок – 3, документарных – 5.

В результате проведения мероприятий в рамках государственного контроля (надзора) министерством в 2019 году выявлены следующие типичные нарушения обязательных требований:

- нарушение статьи 18 Закона № 214-ФЗ (нецелевое использование денежных средств участников долевого строительства);

- нарушение порядка привлечения денежных средств граждан для строительства жилых помещений в многоквартирных домах;

- нарушения порядка уведомления участников долевого строительства о невозможности завершения строительства объекта, в предусмотренный договорами срок (часть 3 статьи 6 Закона № 214-ФЗ);

- нарушения обязательных требований к порядку представления и достоверности ежеквартальной отчетности застройщика;

- нарушение порядка размещения сведений и документов в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС), предусмотренных статьей 3.1 Закона № 214-ФЗ, а также статьей 123.1 ЖК РФ;

- внесение в проектную декларацию недостоверных сведений, а также не внесение изменений в проектную декларацию, то есть не соблюдение требований, предусмотренных статьями 20 и 21 Закона № 214-ФЗ.

По результатам проверок в 2019 году составлено 17 протоколов об возбуждении дел об административных правонарушениях.

В целях устранения нарушений законодательства в области долевого строительства в 2019 году вынесено 8 предписаний.

Основная масса допущенных правонарушений, за совершение которых назначены в 2019 году административные наказания, касается нарушений части 4 статьи 19.5 КоАП РФ, частей 1 – 4 статьи 14.28 КоАП РФ.

УТВЕРЖДЕНО

приказом министерства
строительства Кировской
области

от 31.03.2020 № 29

ПЕРЕЧЕНЬ

типовых нарушений обязательных требований при осуществлении мероприятий по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

Вид охраняемых законом ценностей – имущество граждан и организаций, права и законные интересы граждан и организаций

Содержание нарушения	Нормы, содержащие обязательные требования, нарушение которых выявлено в ходе проверки
Непредставление отчетности либо представление отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, с нарушением установленных законодательством сроков.	пункты 2, 3, 4.1, 5 Порядка предоставления отчетности, утвержденный 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»; пункт 6 части 6 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.
Представление отчетности, содержащей недостоверные сведения.	пункт 7 постановления Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства»; Порядок предоставления отчетности, утвержденный 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».
использование денежных средств участников долевого строительства на цели, не предусмотренные законодательством.	статья 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.
Ненаправление в установленный законодательством срок участникам долевого строительства уведомления о невозможности завершения строительства многоквартирного дома в предусмотренный договором срок.	часть 3 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.
Необеспечение свободного доступа к информации, а также отсутствие информации в сети «Интернет» о деятельности застройщика.	часть 1 статьи 3.1, часть 3 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ № 214-ФЗ; Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ № 214-ФЗ.
Нарушение срока внесения изменений в проектную декларацию.	части 4, 5 статьи 19 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ № 214-ФЗ.
Отсутствие обеспечения исполнения обязательств застройщика перед участниками долевого строительства.	статья 12.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ № 214-ФЗ (в соответствующей редакции).
Нарушение порядка	статьи 1 – 4 Федерального закона от 30.12.2004

привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных и иных объектов недвижимости, установленного Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.	№ 214-ФЗ.
Непредставление сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства и перечень которых устанавливается контролирующим органом, а равно представление таких сведений и (или) документов не в полном объеме или недостоверных сведений.	пункт 4 части 6 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.
Несоответствие застройщика и проектной декларации требованиям, предусмотренным статьями 2, 3, 3.2, 20-21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.	статьи 2, 3, 3.2, 20-21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.