

**Руководство по соблюдению жилищно-строительными кооперативами
обязательных требований при осуществлении деятельности, связанное с
привлечением средств членов кооператива для строительства
многоквартирного дома.**

I. Введение

1.1. Основной задачей при осуществлении жилищно-строительным кооперативом деятельности, связанной со строительством многоквартирного дома, является обеспечение прав и законных интересов членов жилищно-строительного кооператива, принимающих участие в строительстве многоквартирного дома.

1.2, Руководство по соблюдению жилищно-строительными кооперативами обязательных требований при осуществлении деятельности, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, (далее - Руководство) разработано государственной инспекцией строительного надзора Кировской области (далее - инспекция, также — контрольный (надзорный) орган) с целью предотвращения нарушений жилищного законодательства и содержит рекомендации по соблюдению обязательных требований, регулирующих порядок привлечения жилищно-строительным кооперативом средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, размещения информации о строительстве многоквартирного дома и жилищно-строительном кооперативе в единой информационной системе жилищного строительства в информационно- телекоммуникационной сети «Интернет»

II. Основные понятия, используемые в Руководстве

2.1. Для целей настоящего Руководства используются следующие основные понятия:

1) жилищно-строительный кооператив - добровольное объединение граждан и, в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами случаях, юридических лиц на основе членства, осуществляющее деятельность, связанную с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, в отношении которых осуществляется региональный государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома (далее также - контролируемые лица, жилищно-строительный кооператив, кооператив);

2) член жилищно-строительного кооператива - гражданин или юридическое лицо, участвующие своими средствами в строительстве многоквартирного дома;

3) обязательные требования - требования, установленные частью 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьей 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации;

4) единая информационная система жилищного строительства (далее - ЕИСЖС) - система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставленный, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации.

III. Основные нормативные правовые акты, содержащие обязательные требования и регламентирующие деятельность жилищно-строительного кооператива, связанную с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома

3.1. Основными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Кировской области, содержащими обязательные требования и регламентирующими вопросы осуществления деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, являются:

- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее - Жилищный кодекс РФ);

- постановление Правительства Российской Федерации № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства»;

- приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 03.07.2017 № 955/пр «Об утверждении формы отчетности об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами, и порядка предоставления жилищно-строительным кооперативом указанной отчетности в орган исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» (далее - Приказ Минстроя России № 955/пр);

- Постановление Правительства Кировской области от 19.11.2021 № 629-П «Об утверждении Положения об осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома на территории Кировской области» (далее - Постановление № 629-П)

IV. Рекомендации по соблюдению обязательных требований в

части порядка привлечения жилищно-строительным кооперативом средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома

4.1. Жилищно-строительный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство. Жилищно-строительный кооператив, за исключением жилищно-строительных кооперативов, создание которых предусмотрено Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», не вправе осуществлять одновременно строительство более одного многоквартирного дома с количеством этажей более чем три.

4.2. Требования к лицам, имеющим право на вступление в жилищно-строительный кооператив, и порядок приема в члены кооператива, установлены статьями 111 и 121 Жилищного кодекса РФ.

4.3. Количество членов жилищно-строительного кооператива не может быть менее чем пять, но не должно превышать количество жилых помещений в строящемся многоквартирном доме.

4.4. Размер паевых взносов, подлежащих оплате членами кооператива в целях приобретения жилого помещения в строящемся многоквартирном доме и порядок оплаты паевых взносов, устанавливаются Уставом жилищно-строительного кооператива.

4.5. Жилищно-строительный кооператив должен ежеквартально предоставлять в контрольный (надзорный) орган отчетность об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Форма и порядок предоставления отчетности установлены Приказом Минстроя России № 955/пр.

V. Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части размещения информации о строящемся многоквартирном доме и жилищно-строительном кооперативе в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

5.1. Жилищно-строительный кооператив, осуществляющий за счет средств членов кооператива строительство многоквартирного дома, обязан размещать в ЕИСЖС, предусмотренной 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», устав кооператива, а также

следующие документы и информацию:

- 1) количество членов жилищно-строительного кооператива;
- 2) разрешение на строительство многоквартирного дома, в строительстве которого своими средствами участвуют члены жилищно-строительного кооператива;
- 3) права жилищно-строительного кооператива на земельный участок, в том числе реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок, сведения о собственнике земельного участка (в случае, если жилищно-строительный кооператив не является собственником земельного участка, кадастровый номер и площадь земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома, сведения об элементах благоустройства;
- 4) местоположение строящегося многоквартирного дома и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;
- 5) количество жилых помещений в строящемся многоквартирном доме, описание технических характеристик таких жилых помещений в соответствии с проектной документацией, а также изменение указанной информации в случае внесения в проектную документацию соответствующих изменений;
- 6) предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома.

5.2. Жилищно-строительный кооператив обязан вести, в том числе в ЕИСЖС, реестр своих членов, содержащий следующие сведения:

- 1) фамилия, имя и (при наличии) отчество члена жилищно-строительного кооператива или в случае, если членом жилищно-строительного кооператива является юридическое лицо, наименование юридического лица;
- 2) определение в соответствии с проектной документацией конкретного жилого помещения, право собственности на которое приобретает член жилищно-строительного кооператива в случае выплаты паевого взноса
- 3) размер вступительных и паевых взносов в отношении каждого члена жилищно-строительного кооператива.

5.3. Для размещения информации жилищно-строительный кооператив должен открыть личный кабинет, осуществив регистрацию в ЕИСЖС

VI. Ответственность за нарушение жилищно-строительным кооперативом обязательных требований при осуществлении деятельности, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома

6.1. Нарушение обязательных требований при осуществлении жилищно-строительным кооперативом деятельности, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, влечет привлечение кооператива и его должностных лиц к административной ответственности.

6.2. Непредставление жилищно-строительным кооперативом в установленный срок в контрольный (надзорный) орган ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным

кооперативом многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами, а равно представление отчетности, содержащей недостоверные сведения, или представление отчетности не в полном объеме, влечет административную ответственность, предусмотренную частью 3 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее — КоАП РФ).

6.3. Непредставление лицом, деятельность которого связана с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в установленный срок в орган, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления указанного регионального государственного контроля (надзора) и перечень которых устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а равно представление таких сведений и (или) документов не в полном объеме или недостоверных сведений, влечет административную ответственность, предусмотренную частью 4 статьи 14.28 КоАП РФ.

6.4. Неисполнение жилищно-строительным кооперативом, осуществляющим строительство многоквартирного дома, обязанности по ведению реестра членов жилищно-строительного кооператива, влечет административную ответственность, предусмотренную статьей 14.28.1 КоАП.

6.5. Нарушение жилищно-строительным кооперативом порядка размещения информации в ЕИСЖС влечет административную ответственность, предусмотренную статьей 13.19.3 КоАП РФ.

6.6. Воспрепятствование жилищно-строительным кооперативом законной деятельности должностного лица контрольного (надзорного) органа по проведению проверок или уклонение от таких проверок влечет административную ответственность, предусмотренную частью 1 статьи 19.4.1 КоАП РФ.

VII. Рекомендации в отношении мер, которые должны приниматься жилищно-строительным кооперативом в целях недопущения нарушений обязательных требований

7.1. В соответствии с частью 2 статьи 123.2 Жилищного кодекса РФ, Постановлением № 629-п инспекция в рамках осуществления контроля за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, наделено правами на:

1) получение от жилищно-строительного кооператива ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, с том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств

перед членами кооператива и иными лицами, по формам и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, а также промежуточной и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

2) требование от органов управления жилищно-строительного кооператива устранения выявленных нарушений;

3) рассмотрение жалоб граждан и юридических лиц, связанных с нарушениями жилищно-строительным кооперативом требований части 3 статьи 110 Жилищного кодекса РФ, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 Жилищного кодекса РФ;

4) принятие мер, необходимый для привлечения жилищно-строительных кооперативов (их должностных лиц) к ответственности, установленной федеральными законами и законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях;

5) обращение в суд с заявлением в защиту предусмотренных главой 11 Жилищного кодекса РФ прав и законных интересов членов жилищно-строительного кооператива, которые своими средствами участвуют в строительстве многоквартирного дома, в случае нарушения таких прав и интересов;

6) направление в жилищно-строительный кооператив обязательных для исполнения предписаний об устранении нарушений требований части 3 статьи 110 Жилищного кодекса РФ, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьей 123.1 Жилищного кодекса РФ и установление сроков устранения таких нарушений;

7) направление в правоохранительные органы материалов, связанных с нарушениями обязательных требований, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел по признакам преступлений;

8) осуществление иных предусмотренных федеральными законами

7.2. В случае неисполнения жилищно-строительным кооперативом в установленный контрольным (надзорным) органом срок предписания об устранение выявленных нарушений, а также в случае, если эти нарушения создают реальную угрозу правам и законным интересам членов жилищно-строительного кооператива, контрольный (надзорный) орган вправе вынести предписание о приостановлении деятельности жилищно-строительного кооператива по привлечению новых членов кооператива до устранения жилищно-строительным кооперативом соответствующих нарушений. Контрольный (надзорный) орган в случае неисполнения его предписаний жилищно-строительным кооперативом вправе обратиться в суд с требованием о ликвидации этого кооператива.

7.3. Предметом регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, является соблюдение контролируемым лицом обязательных требований, установленных частью 3 статьи 110 ЖК РФ, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьей 123.1 ЖК РФ.

7.4. В целях недопущения нарушений обязательных требований жилищно-строительным кооперативам необходимо:

- соблюдать сроки и порядок предоставления в контрольный (надзорный) орган ежеквартальной отчетности застройщика, установленные Приказом Минстроя России № 955/пр;

- указывать в ежеквартальной отчетности достоверные сведения и в полном объеме;

- своевременно устранять нарушения, выявленные контрольным (надзорным) органом в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, и указанные в выданных жилищно-строительным кооперативам предписаниях;

- своевременно и в полном объеме размещать информацию в ЕИСЖС, перечень которой определен статьей 123.1 Жилищного кодекса РФ, пунктом 5.1 настоящего Руководства (в случае возникновения проблем, связанных с размещением информации, незамедлительно обращаться в службу технической поддержки ЕИСЖС);

- вести, в том числе в ЕИСЖС, реестр членов жилищно-строительного кооператива, содержащий обязательные сведения, предусмотренные частью 3 статьи 123.1 Жилищного кодекса РФ, пунктом 5.2 настоящего Руководства.