

**Руководство по соблюдению обязательных требований в сфере  
регионального государственного контроля (надзора) в области  
долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных  
объектов недвижимости на территории Кировской области.**

**I. Введение**

1.1. Основной задачей при осуществлении деятельности в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости является обеспечение прав и законных интересов участников долевого строительства.

1.2. Руководство по соблюдению обязательных требований в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - Руководство) разработано государственной инспекцией строительного надзора Кировской области (далее — инспекция, так же – контрольный (надзорный) орган) с целью предотвращения нарушений законодательства в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и содержит рекомендации по соблюдению обязательных требований, регулирующих порядок привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, размещения информации о строящемся многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, лице, осуществляющем строительство, 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) застройщик - юридическое лицо, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых осуществляется региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее также - контролируемое лицо, застройщик);

2) участник долевого строительства - гражданин или юридическое лицо, чьи денежные средства привлечены застройщиком для строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

3) обязательные требования - требования, установленные Федеральным

законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Кировской области;

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

### **III. Основные нормативные правовые акты в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости**

3.1. Основными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Кировской области в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, содержащими обязательные требования, являются:

- Федеральный закон 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 РФ;

- Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ (далее Федеральный закон №218-ФЗ);

- постановление Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 №319 «О единой информационной системе жилищного строительства»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 26.12.2018 № 1683 «О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 11.06.2018 № 673 «Об утверждении Правил расчета собственных средств застройщика, имеющего право на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов на основании договора участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ 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» (далее - приказ Минстроя России № 656/пр);

- Приказ Минстроя России от 04.04.2022 № 239/пр «Об утверждении формы проектной декларации» (далее – Приказ Минстроя России № 239/пр);

- - Постановление Правительства Кировской области от 29.10.2021 № 582-П «Об утверждении Положения об осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Кировской области» (далее - Постановление №582-П).

#### **IV. Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части привлечения застройщиками денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и их использования**

4.1. Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости при соблюдении требований, предусмотренных частями 1, 1.1 и 1.2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ.

4.2. Привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости допускается застройщиками, отвечающими требованиям части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ.

4.3. Привлечение денежных средств участников долевого строительства допускается на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в порядке, предусмотренном статьей 4 Федерального закона № 214-ФЗ.

4.4. До государственной регистрации договора участия в долевом строительстве застройщик производит обязательные отчисления (взносы) в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства в порядке, предусмотренном статьей 10 Федерального закона № 218-ФЗ.

4.5. В целях осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, застройщик обязан открыть банковский счет в уполномоченном банке и осуществлять расчеты, связанные со строительством, с использованием такого счета. Если застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства 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. Использование застройщиком денежных средств с расчетного счета допускается только на цели, предусмотренные статьей 18 Федерального закона № 214-ФЗ.

4.6. Застройщик должен ежеквартально предоставлять в контрольный (надзорный) орган 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, сводной накопительной ведомости проекта строительства, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Форма и порядок предоставления отчетности установлены приказом Минстроя России № 656/пр. При привлечении застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с учетом особенностей, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ, путем размещения таких средств на счетах эскроу, отчетность в контрольный (надзорный) орган им не предоставляется

4.7. В случае привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу, такое привлечение денежных средств осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 15.4 и 15.5 Федерального закона №214-ФЗ.

**V. Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части размещения и обновления информации о строящемся многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости и застройщике в единой информационной системе жилищного строительства в информационно- телекоммуникационной сети «Интернет»**

5.1. Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию), предусмотренную Федеральным законом № 214-ФЗ, путем размещения ее в ЕИСЖС. Для размещения информации застройщик должен открыть личный кабинет застройщика, осуществив регистрацию в ЕИСЖС.

5.2. К информации, подлежащей размещению, относится:

1) разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию;

2) разрешение на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, проектную документацию, включающую в себя все внесённые в нее изменения;

3) проектная декларация, в том числе с внесенными в нее изменениями;

4) заключение контрольного (надзорного) органа о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ;

5) проект договора участия в долевом строительстве или проекты таких договоров, используемые застройщиком для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, отвечающие

требованиям Федерального закона № 214-ФЗ;

6) годовая и промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность и аудиторское заключение;

7) фотографии строящихся (создаваемых) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, отражающие текущее состояние их строительства;

8) градостроительный план земельного участка;

9) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

10) документ, содержащий информацию о расчете размера собственных средств и нормативах финансовой устойчивости застройщика (требования о расчете размера собственных средств и нормативах финансовой устойчивости застройщика не распространяются на застройщиков, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого строительства в соответствии со ст. 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ);

11) сведения о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

12) извещение о начале строительства объекта капитального строительства, направленное в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

13) сведения об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика с указанием номера такого счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер);

14) иная информация, предусмотренная Федеральным законом № 214-ФЗ.

5.3. Информация размещается застройщиком в ЕИСЖС в сроки, предусмотренные частями 3, 3.1 и 3.2 статьи 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ. Изменения, внесенные сведения и документы, подлежат размещению в течение трех рабочих дней со дня внесения таких изменений.

## **VI. Ответственность за нарушение обязательных требований в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости**

6.1. Нарушение обязательных требований в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости влечет привлечение застройщиков, их должностных лиц к административной и уголовной ответственности.

6.2. Привлечение денежных средств гражданина для строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости лицом, не имеющим в соответствии с законодательством Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных

объектов недвижимости на это права или привлекающим денежные средства граждан в нарушение требований, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, влечет административную ответственность, предусмотренную частью 1 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее — КоАП РФ).

6.3. Привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в крупном размере (если сумма привлеченных денежных средств по сделке превышает три миллиона рублей), влечет уголовную ответственность, предусмотренную статьей 200.3 Уголовного кодекса Российской Федерации.

6.4. Опубликование в ЕИСЖС застройщиком проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, влечет административную ответственность, предусмотренную частью 2 статьи 14.28 КоАП РФ.

6.5. Непредставление застройщиком в установленный срок в контрольный (надзорный) орган ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а равно представление отчетности, содержащей недостоверные сведения, или представление отчетности не в полном объеме, влечет административную ответственность, предусмотренную частью 3 статьи 14.28 КоАП РФ.

6.6. 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.

6.7. Нарушение застройщиком порядка размещения информации в ЕИСЖС влечет административную ответственность, предусмотренную статьей 13.19.3 КоАП РФ.

6.8. Невыполнение в установленный срок законного предписания контрольного (надзорного) органа влечет административную ответственность, предусмотренную частью 4 статьи 19.5 КоАП РФ.

6.9. Воспрепятствование застройщиком 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 застройщиками в целях недопущения нарушений обязательных требований**

7.1. В соответствии со статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ, Постановлением № 582-П, к полномочиям инспекции в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости относится:

1) получение от застройщика информации о физическом лице, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более чем пять процентов) корпоративным юридическим лицом - застройщиком;

2) получение от застройщика информации о лицах, осуществляющих работы, поставки товаров и (или) предоставляющих услуги по проведению инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства, с указанием полного наименования юридического лица или фамилии, имени, отчества (если имеется) индивидуального предпринимателя, адреса (места нахождения), а также о видах таких товаров, работ, услуг и информации о наличии у этих лиц соответствующих допусков (лицензий) к осуществлению указанных видов работ, поставок товаров и предоставлению услуг, если законодательством Российской Федерации предусмотрено требование о наличии указанных допусков (лицензий), в порядке и в сроки, установленные контрольным (надзорным) органом;

3) получение от застройщика ежеквартальной 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, сводной накопительной ведомости проекта строительства, а также промежуточной и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

4) осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

5) размещение на Официальном портале информации о проведенных контрольных (надзорных) мероприятиях в отношении деятельности застройщика, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации, а также сведения о вступивших в законную силу постановлениях контролирующего органа о привлечение застройщика, его должностных лиц к административной ответственности за нарушение требований Федерального закона № 214-ФЗ;

6) принятие мер, необходимых для привлечения застройщиков (их должностных лиц), к ответственности, установленной Федеральным законом № 214-ФЗ и законодательством Российской Федерации;

7) направление в правоохранительные органы материалов,

связанных с выявлением фактов нарушения обязательных требований, имеющих признаки уголовно наказуемых деяний, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел;

8) осуществление иных предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ, Постановлением №582-п полномочий.

7.2. Контрольный (надзорный) орган 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 по основаниям, предусмотренным частью 15 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ.

7.3. Контрольный (надзорный) орган вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о ликвидации контролируемого лица, в случае неоднократного или грубого нарушения им требований Федерального закона № 214-ФЗ или принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

7.4. Предметом регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости является соблюдение контролируруемыми лицами обязательных требований, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

7.5. В рамках регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости проводятся следующие контрольные (надзорные) мероприятия:

- 1) Внеплановая выездная проверка;
- 2) Внеплановая документарная проверка;

7.6. Без взаимодействия с контролируруемыми лицами проводится наблюдение за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности) (далее – наблюдение за соблюдением обязательных требований).

Основанием для осуществления наблюдения за соблюдением обязательных требований является задание, утвержденное начальником (заместителем начальника) инспекции.

7.7. В целях недопущения нарушений законодательства в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости застройщикам, привлекающим денежные средства участников долевого строительства, необходимо:

- соблюдать сроки и порядок предоставления в контрольный (надзорный) орган ежеквартальной отчетности застройщика, установленные Приказом Минстроя России № 656/пр (отчетность не предоставляется застройщиками, осуществляющими привлечение денежных средств участников долевого строительства в соответствии со статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ);
- указывать в ежеквартальной отчетности застройщика достоверные сведения и в полном объеме;



- при наличии в отчетности застройщика информации о неисполненных (просроченных) обязательствах по договорам участия в долевом строительстве предоставить справку с указанием причин ненадлежащего исполнения обязательств;

- при указании в графе 12.4 раздела II отчетности застройщика суммы денежных средств, использованных застройщиком в отчетном периоде по целевому назначению, застройщиком к отчетности приложить справку, содержащую информацию о целях расходования денежных средств со ссылками на пункты части 1 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ;

- своевременно устранять нарушения, выявленные контрольным (надзорным) органом в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и указанные в выданных застройщикам предписаниях;

- своевременно и в полном объеме размещать информацию в ЕИСЖС, перечень которой определен статьей 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ (в случае возникновения проблем, связанных с размещением информации, незамедлительно обращаться в службу технической поддержки ЕИСЖС);

- не допускать отклонение от примерного графика реализации проекта строительства;

- своевременно вносить в проектную декларацию с использованием ЕИСЖС изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, сроки для внесения изменений в проектную декларацию определены частью 4 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ.