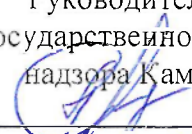


Утверждаю

Руководитель Инспекции
государственного строительного
надзора Камчатского края

С.Ю. Прудников
«31» 03 2020г.

Руководство по соблюдению обязательных требований в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется на территории Камчатского края

Руководство по соблюдению обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, проверяемых Инспекцией государственного строительного надзора Камчатского края при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется на территории Камчатского края, подготовлено 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» (далее – Федеральный закон № 294-ФЗ).

Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется на территории Камчатского края, осуществляется в соответствии с Федеральным законом № 294-ФЗ с учетом особенностей организации и проведения проверок, установленных частями 10-13 статьи 23 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 № 214-ФЗ), Порядка осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется на территории Камчатского края, утвержденного постановлением Правительства Камчатского края от 30.10.2017 № 453-П.

Задачей регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости является предупреждение, выявление и пресечение допущенных застройщиком нарушений законодательства об участии в

долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Уполномоченным органом на осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется на территории Камчатского края в соответствии с постановлением Правительства Камчатского края от 19.12.2008 № 442-П, является Инспекция государственного строительного надзора Камчатского края (далее – Инспекция).

В соответствии с положениями пункта 1 части 2 статьи 8.2 Федерального закона № 294-ФЗ органы государственного контроля (надзора) обязаны обеспечить размещение на официальных сайтах в сети «Интернет» для каждого вида государственного контроля (надзора), муниципального контроля перечней нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, требования, установленные муниципальными правовыми актами, оценка соблюдения которых является предметом государственного контроля (надзора), муниципального контроля.

Перечень актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю (надзору) при осуществлении государственного регионального контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется на территории Камчатского края, утвержден приказом Инспекции государственного строительного надзора Камчатского края от 05.07.2018 № 253 и размещен на веб-странице Инспекции на официальном сайте Правительства Камчатского края (<https://www.kamgov.ru>).

Рекомендуемые Инспекцией государственного строительного надзора Камчатского края меры по соблюдению обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

По результатам обобщения и анализа правоприменительной практики в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) Инспекцией выявлен ряд наиболее встречающихся обязательных требований, предметом соблюдения которых является предметом регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Учитывая виды и специфику выявленных нарушений, причинами их совершения являются низкий уровень организации и профессиональной подготовленности кадрового состава застройщика, отсутствие должного контроля сроков исполнения договорных обязательств лицами, осуществляющими строительство.

В соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее КоАП РФ) за нарушение

требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости предусмотрена административная ответственность.

На основании статей 23.64 и 28.3 КоАП РФ должностные лица Инспекции уполномочены составлять протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных в том числе:

1. Частью 1 статьи 13.19.2 - размещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (в части административных правонарушений, совершенных жилищно-строительными кооперативами, осуществляющими строительство многоквартирных домов);

2. статьей 13.19.3 – нарушение порядка размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства (в части административных правонарушений, совершенных застройщиком, должностными лицами застройщика);

3. частями 1 - 5 статьи 14.28 - нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

4. статьей 14.28.1 - неисполнение обязанности по ведению реестра членов жилищно-строительного кооператива, осуществляющего строительство многоквартирного дома;

5. частью 4 статьи 19.5 - невыполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

За совершение указанных правонарушений предусмотрено административное наказание в виде штрафа.

В целях предупреждения совершений правонарушений, информирования подконтрольных субъектов о рекомендуемых мерах по соблюдению обязательных требований Инспекцией по результатам обобщения наиболее часто встречающихся нарушения и анализа причин их совершения подготовлены рекомендации, содержащие перечень мероприятий по соблюдению обязательных требований в зависимости от вида допущенного нарушения.

Рекомендации

Инспекции государственного строительного надзора Камчатского края, содержащие перечень рекомендаций по соблюдению обязательных требований

Требования законодательства, обязательные при осуществлении деятельности в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	Ответственность за совершение нарушения обязательных требований	Предлагаемые меры по соблюдению обязательных требований
Привлечение застройщиком денежных средств	ч.1 ст.14.28 КоАП РФ	Соблюдение застройщиком порядка привлечения денежных средств, установленных ч. 2 ст.1 Федерального закона № 214-ФЗ
Соблюдение застройщиком условий привлечения денежных средств	ч.1 ст.14.28 КоАП РФ	Соответствие органов управления застройщика и его участников требованиям, установленным ст. 3, ст. 3.2 Федерального закона № 214-ФЗ
Наличие выданного до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ	ч.1 ст.14.28 КоАП РФ	Направление застройщиком через его личный кабинет в единой информационной системе жилищного строительства в Инспекцию проектной декларации, оформленной в соответствии с требованиями, установленными ч. 1.1 и 2 ст. 3, ст. 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ
Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию), предусмотренной Федеральным законом № 214-ФЗ, путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства	ч.2 ст.14.28 КоАП РФ	В единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) застройщик размещает информацию и документы, перечень которых установлен ч.2 ст.3.1 Федерального закона № 214-ФЗ, в соответствии с требованиями, установленными Постановлением Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства»
Соблюдение порядка заключения договора участия в долевом строительстве	ч.1 ст.14.28 КоАП РФ	Договор участия в долевом строительстве оформляется в письменной форме с обязательной государственной регистрацией в соответствии с ст.ст. 4,5 Федерального закона № 214-ФЗ
Представление застройщиком отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания)	ч.3 ст.14.28 КоАП РФ	Соблюдение застройщиками порядка, срока, достоверности и полноты предоставления ежеквартальной отчетности в соответствии с требованиями приказа Министра России от

<p>многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости</p>		<p>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»</p>
<p>Обязанность застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства, раскрывать в системе информацию в сроки и порядке, предусмотренный действующим законодательством</p>	<p>ч.2 ст.14.28 КоАП РФ</p>	<p>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»</p>
<p>Направление на основании мотивированного запроса Инспекции о представлении необходимые для рассмотрения в ходе проведения документарной проверки документы</p>	<p>ч.4 ст.14.28 КоАП РФ</p>	<p>Представление застройщиком на основании запроса Инспекции сведений и документов согласно перечня, утвержденного постановлением Правительства Камчатского края от 10.01.2012</p>
<p>Выполнение в установленный срок предписания об устранении нарушений</p>	<p>ч.4 ст.19.5 КоАП</p>	<p>Застройщику принять меры к устранению выявленных нарушений, известить Инспекцию в установленные сроки с направлением документов и сведений, подтверждающих исполнение нарушений. В случае невозможности устранить нарушения в установленный срок застройщику необходимо своевременно (до истечения срока, указанного в предписании об устранении нарушений) обратиться в Инспекцию с ходатайством о продлении срока</p>

		исполнения предписания с указанием причин, препятствующих устранению нарушений
Соблюдение срока передачи объекта долевого строительства, установленного договором	ч.1 ст.14.28 КоАП РФ	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 Федеральным законом ст.6 Федерального закона № 214-ФЗ
Соблюдение порядка расторжения договора	ч.1 ст.14.28 КоАП РФ	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 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ
Соблюдение порядка и условий использования денежных средств участников долевого строительства	ч.1 ст.14.28 КоАП РФ	Целевое использование средств участников долевого строительства в соответствии со статьями 18 и 18.1 Федерального закона № 214-ФЗ
Мониторинг соблюдения графика ведения строительства объектов строящихся с привлечением средств участников долевого строительства	ч.1 ст.14.28 КоАП РФ	Статьи 21 и 23 Федерального закона № 214-ФЗ. Отклонение от первоначального графика строительства объекта не должно превышать 6 месяцев.
Мониторинг и анализ сведений, внесенных в Единую информационную систему жилищного строительства (ЕИЖС) на сайте на.дом.рф	ч.1,2 ст.13.19.3 КоАП РФ	В соответствии с положениями ст. 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ информация и документы, перечисленные в ч. 2 ст. 3 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" в ЕИЖС, указанной в ст. 23.3 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»