



ДЕПАРТАМЕНТ СТРОИТЕЛЬСТВА
БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

от 29.08.2019 № 80-н
г. Брянск

ПРИКАЗ

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

Во исполнение пункта 2 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 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 в рамках осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (Приложение);

2. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Первый заместитель директора

Соломко С.И.

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

Руководство по соблюдению обязательных требований подготовлено в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Департамент строительства Брянской области руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, Уставом Брянской области, законами Брянской области, указами, распоряжениями Губернатора Брянской области, постановлениями, распоряжениями Правительства Брянской области.

Департамент строительства Брянской области осуществляет свою деятельность в рамках полномочий, определенных административным регламентом по исполнению государственной функции по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на территории Брянской области.

Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществлялся посредством организации и проведения проверок только юридических лиц, поскольку в соответствии с требованиями статьи 2 Федерального закона № 214-ФЗ застройщиком может являться исключительно юридическое лицо.

При осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости основаниями для проведения внеплановых проверок в соответствии с пунктом 2 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ, статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ является:

- истечение срока исполнения юридическим лицом ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований;
- выявление в ходе проведения анализа ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, и (или) проектной декларации признаков нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- поступление в департамент строительства Брянской области обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" о фактах нарушений требований Федерального закона № 214-ФЗ, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов уполномоченного органа, актов органов местного самоуправления;
- отклонение застройщика от примерного графика реализации проекта строительства на шесть и более месяцев;
- приказ директора (заместителя директора) департамента строительства Брянской области о проведении внеплановой проверки, изданный в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в случае выявления нарушений обязательных требований настоящего Федерального закона и принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов Российской Федерации;
- требование прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;
- поступление в департамент строительства Брянской области уведомления уполномоченного банка.

В случае выявления при проведении проверки нарушений юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем обязательных требований должностные лица, проводившие проверку, выдают юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю предписание об устранении выявленных нарушений с указанием срока его исполнения.

В соответствии с частью 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», руководствуясь Методическими рекомендациями по составлению перечня правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю в рамках

отдельного вида государственного контроля (надзора), одобренными протоколом заседания подкомиссии по совершенствованию контрольных (надзорных) и разрешительных функций федеральных органов исполнительной власти при Правительственной комиссии по проведению административной реформы от 18.02.2016 № 6, утвержден Перечень правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий в рамках регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Брянской области.

Требование законодательства, обязательное при осуществлении деятельности в сфере долевого строительства	Условия соблюдения требований законодательства
Соблюдение порядка привлечения денежных средств	Застройщики вправе привлекать денежные средства граждан только на основании договора участия в долевом строительстве, жилищных сертификатов (ч. 2 ст. 1 Федерального закона № 214-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, соответствующих требованиям ст.ст. 3, 3.2, 15.4 и 20-21 Федерального закона № 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 (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"
Соблюдение порядка заключения договора участия в долевом строительстве	Письменная форма, обязательная государственная регистрация (ст. 4, ст. 5 Федерального закона № 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 ст. 6 Федеральным законом № 124-ФЗ
Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.	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 (ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ)
Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства	Осуществляются по подписываемому 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 (ст. 8, ст. 12 Федерального закона № 214-ФЗ)
Соблюдение порядка расторжения договора	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 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 (ст. 11 Федерального закона № 214-ФЗ)

Обеспечение обязательств по договору участия в долевом строительстве	Залог, счета эскроу, страхование (ст.ст. 12.1 – 15.6 Федерального закона № 214-ФЗ)
Соблюдение порядка и условий использования денежных средств участников долевого строительства	Целевое использование средств участников долевого строительства в соответствии со ст. 18, ст. 18.1 Федерального закона № 214-ФЗ
Соблюдение порядка осуществления расчетов застройщиком между техническим заказчиком, генеральным подрядчиком.	В целях осуществления деятельности, предусмотренной Федеральным законом № 214-ФЗ, застройщик, технический заказчик, выполняющий работы в соответствии 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. Застройщик вправе иметь только один расчетный счет (п. 3 ст. 2, ч. 2.3 ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ)
Своевременность создания 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 № 214-ФЗ. Заполнение застройщиком электронной формы проектной декларации с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи на сайте http://наш.дом.рф/ , постановлением Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 "О единой информационной системе жилищного строительства"
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	Соблюдение порядка, срока, достоверности и полноты предоставления ежеквартальной отчетности застройщиками представляемой в соответствии с п. 6 ч. 6 ст. 23 Федерального закона № 214-ФЗ, Приказом Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр "Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в контролирующий орган отчетности

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 законодательства Российской Федерации	об осуществлении деятельности»
Мониторинг соблюдения графика ведения строительства объектов строящихся с привлечением средств участников долевого строительства	Отклонение от первоначального графика строительства объекта не должно превышать 6 месяцев (ст.ст. 21 и 23 Федерального закона № 214-ФЗ).
Мониторинг и анализ сведений, внесенных в Единую информационную систему жилищного строительства (ЕИЖС) на сайте http://наш.дом.рф/	В соответствии с положениями ст. 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ информация и документы, перечисленные в ч. 2 ст. 3.1 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 ЕИСЖС, 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»