



**Департамент внутреннего контроля и надзора
Ненецкого автономного округа**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 14.12.2020 г. №334

г. Нарьян-Мар

**Об утверждении Руководства по соблюдению обязательных требований
в рамках осуществления 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»**

В соответствии с пунктом 18 Положения об организации профилактической работы в Департаменте внутреннего контроля и надзора Ненецкого автономного округа, утвержденного приказом Департамента внутреннего контроля и надзора Ненецкого автономного округа от 12.05.2020 № 9 «Об организации профилактической работы»:

1. Утвердить руководство по соблюдению обязательных требований в рамках осуществления 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» согласно Приложению.

3. Настоящее распоряжение вступает в силу с момента подписания.

Исполняющий обязанности руководителя
Департамента внутреннего контроля
и надзора Ненецкого автономного округа



Н.С. Грязных

Приложение
к распоряжению Департамента
внутреннего контроля и надзора
Ненецкого автономного округа
от 14.12.2020 № 334
«Об утверждении Руководства
по соблюдению обязательных требований
в рамках осуществления 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»

**Руководство по соблюдению обязательных требований в рамках
осуществления 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 |
|---|--|
| Соблюдение порядка привлечения денежных средств | Застройщики вправе привлекать денежные средства граждан только на основании договора участия в долевом строительстве, жилищных сертификатов (часть 2 статьи 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, требованиям ст. 3, 3.2 и 20-21, ст. 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ |
| Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обязан раскрывать в системе информацию | В единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) застройщик размещает информацию и документы, перечень которых предусмотрен в ч. 2 ст. 3.1 Федерального закона |

| | |
|---|---|
| в сроки и порядке, предусмотренный действующим законодательством | № 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.ст. 4,5 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 Федеральным законом № 124-ФЗ (ст.6 Закона) |
| 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 статья 7 Федерального закона № 214-ФЗ |
| Передача 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 (ст. 8, ст.12 Федерального закона № 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 № 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 статьями 18 и 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 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. Застройщик вправе иметь только один расчетный счет. (п.3 ст.2, ч. 2.3 ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ) |
| Своевременность создания и 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 № 214-ФЗ. Заполнение застройщиком электронной формы проектной декларации с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи на сайте http://наш.дом.рф/ , |

| | |
|---|--|
| | <p>постановлением Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 "О единой информационной системе жилищного строительства"</p> |
| <p>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 обязательств по договорам, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации</p> | <p>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 контролирующей орган отчетности об осуществлении деятельности»</p> |
| <p>Мониторинг соблюдения графика ведения строительства объектов строящихся с привлечением средств участников долевого строительства</p> | <p>Статьи 21 и 23 Федерального закона № 214-ФЗ. Отклонение от первоначального графика строительства объекта не должно превышать 6 месяцев.</p> |
| <p>Мониторинг и анализ сведений, внесенных в Единую информационную систему жилищного строительства (ЕИЖС) на сайте наш.дом.рф</p> | <p>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»</p> |