



ПРИКАЗ

« 26 » декабря 2020 года

№ 96

г. Ижевск

Об утверждении Доклада с руководством по соблюдению обязательных требований с разъяснением критериев правомерного поведения, новых требований нормативных правовых актов, а также необходимых для реализации таких нормативных правовых организационных, технических мероприятий в рамках осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Удмуртской Республики за 2020 год

В соответствии со Стандартом комплексной профилактики рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям, утвержденным протоколом заседания проектного комитета от 27 марта 2018 года № 2, **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить Доклад с руководством по соблюдению обязательных требований с разъяснением критериев правомерного поведения, новых требований нормативных правовых актов, а также необходимых для реализации таких нормативных правовых организационных, технических мероприятий в рамках осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Удмуртской Республики за 2020 год.

2. Начальнику сектора информационного обеспечения разместить настоящий приказ на официальном сайте Главного управления по государственному надзору Удмуртской Республики.

И. о. начальника Главного управления

Е.В. Поздеев

УТВЕРЖДЕН
приказом Главного управления
по государственному надзору Удмуртской
Республики
« 26 » декабря 2020 года № 96

**Доклад с руководством по соблюдению обязательных требований с
разъяснением критериев правомерного поведения, новых требований
нормативных правовых актов, а также необходимых для реализации таких
нормативных правовых организационных, технических мероприятий в
рамках осуществления государственного контроля (надзора) в области
долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов
недвижимости на территории Удмуртской Республики за 2020 год**

Введение

Задачей государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, является предупреждение, выявление и пресечение допущенных застройщиком нарушений требований, установленных 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» (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ) и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, жилищно-строительным кооперативом нарушений требований Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) с учетом положений Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ. В этих целях в законодательство об административных правонарушениях включены составы административных правонарушений в области предпринимательской деятельности, предусматривающие меры административного воздействия, которые должны побуждать субъектов строительной деятельности — застройщиков, к правомерному поведению и соблюдению требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

В соответствии с пунктом 1 части 1 Положения о Главном управлении по государственному надзору Удмуртской Республики, утвержденного постановлением Правительства Удмуртской Республики от 29.12.2017 года № 588, Главное управление по государственному надзору Удмуртской Республики (далее – Главное управление) является исполнительным органом государственной власти Удмуртской Республики, осуществляющим функцию в сфере государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Удмуртской Республики.

Предметом государственного контроля (надзора) является соблюдение:
лицами, привлекаемыми денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или)

иных объектов недвижимости (далее – застройщик), обязательных требований, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (далее – обязательные требования);

жилищно-строительными кооперативами, привлекающими денежные средства членом кооператива для строительства многоквартирных домов в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов, с учетом положений Федерального закона № 214-ФЗ, соблюдение обязательных требований части 3 статьи 110 ЖК РФ, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 ЖК РФ (далее – требования ЖК РФ).

Подконтрольность деятельности в области долевого строительства объектов недвижимости проявляется в содержании норм градостроительного законодательства, законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и законодательства об административных правонарушениях, посвященных ответственности застройщиков и контролирующих органов, осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, оспариванию в административном, а также в судебном порядке актов контролирующих органов, их действий (бездействия).

Данное руководство разработано с целью предотвращения нарушений законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и содержит рекомендации по соблюдению обязательных требований.

Основные нормативные правовые акты, содержащие обязательные требования, выполнение которых оценивается при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

Основными нормативными правовыми актами Российской Федерации, содержащими обязательные требования, выполнение которых оценивается при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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 Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ);

Федеральный закон от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

Федеральный закон от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;

Федеральный закон от 29.07.2017 года № 218-ФЗ «О публичноправовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

постановление Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2015 года № 415 «О Правилах формирования и ведения единого реестра проверок»;

постановление Правительства Российской Федерации от 3 февраля 2017 года № 131 «Об утверждении типового соглашения о возникновении у участника долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на объект социальной инфраструктуры»;

постановление Правительства Российской Федерации от 10 февраля 2017 года № 166 «Об утверждении Правил составления и направления предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами, подачи юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем возражений на такое предостережение и их рассмотрения, уведомления об исполнении такого предостережения»;

постановление Правительства Российской Федерации от 11 июня 2018 года № 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»;

постановление Правительства Российской Федерации от 25 сентября 2018 года № 1133 «Об установлении адреса сайта единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

постановление Правительства РФ от 26 декабря 2018 г. № 1683 «О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика»;

постановление Правительства Российской Федерации от 26 марта 2019 года № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства»;

приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20.12.2016 № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации»;

приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации 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».

Застройщики обязаны соблюдать обязательные требования, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации и

подлежащие обязательному исполнению при долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Удмуртской Республики.

Перечень актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Удмуртской Республики, утверждённый приказом Главного управления по государственному надзору Удмуртской Республики от 04.05.2017 № 19 (с изменениями от 14.07.2020 приказ № 52) размещен на официальной странице сайта Главного управления по государственному строительному надзору УР.

Рекомендации по соблюдению обязательных требований, подлежащих исполнению при долевом строительстве объектов капитального строительства, выполнение которых оценивается при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

В предмет государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости входит:

- контроль правомерности привлечения застройщиками денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- контроль за целевым использованием застройщиками денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- контроль за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- контроль за полнотой и (или) достоверностью опубликованной застройщиками в единой информационной системе жилищного строительства информации в соответствии со статьёй 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, а также за сроками размещения указанной информации;

- контроль за полнотой и (или) достоверностью размещенных застройщиками в единой информационной системе жилищного строительства проектных деклараций (в том числе вносимых в них изменений), а равно за сроками размещения изменений в проектные декларации;

- контроль за представлением застройщиками в установленный срок отчетности в случаях, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно за полнотой отчетности и достоверностью сведений, отраженных в отчетности;

- контроль (надзор) за привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительными кооперативами многоквартирных домов

в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов, с учетом положений Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ;

- рассмотрение жалоб граждан и юридических лиц, связанных с нарушениями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

К отношениям, связанным с осуществлением государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, организацией и проведением проверок юридических лиц, применяются положения Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» с учетом особенностей, установленных статьей 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Предметом проверки является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных требований, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Основанием для проведения контролирующим органом на территории субъекта Российской Федерации, на которой осуществляется строительство, внеплановой проверки застройщика является:

истечение срока исполнения лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, выданного контролирующим органом предписания об устранении нарушения требований федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, а также иных требований по вопросам привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, установленных нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа исполнительной власти, если до истечения такого срока лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не были устранены указанные в предписании нарушения;

выявление в ходе проведения анализа ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, бухгалтерской отчетности (в том числе годовой), составленной в соответствии с требованиями законодательства российской федерации, и (или) проектной декларации признаков нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости; поступление в контролирующий орган обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, указанных в части 1 статьи 23.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, некоммерческой организации, из

средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» о фактах нарушений требований указанного Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа исполнительной власти, актов органов местного самоуправления;

отклонение застройщика от примерного графика реализации проекта строительства на шесть и более месяцев;

приказ (распоряжение) руководителя (заместителя руководителя) контролирующего органа 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 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ 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 контролирующий орган уведомления уполномоченного банка, предусмотренного частью 4 статьи 18.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

При выявлении в результате проведенной проверки нарушений должностным лицом контролирующего органа составляется акт, являющийся основанием для выдачи застройщику предписания об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения.

В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, требования которого нарушены, а также устанавливается срок устранения нарушений.

Акт, составленный по результатам проверки, и выданное на его основании предписание составляются в 2 экземплярах. К акту проверки прилагаются протоколы или заключения проведенных исследований и экспертиз, объяснения работников юридического лица, на которых возлагается ответственность за нарушение обязательных требований, предписание об устранении выявленных нарушений и иные связанные с результатами проверки Документы (при их наличии) или их копии. Первые экземпляры акта и предписания передаются застройщику. Вторые экземпляры акта и предписания, а также составленные либо полученные в процессе проведения проверки документы остаются в деле контролирующего органа.

Все документы, составленные либо полученные при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, подлежат включению в дело, формируемое контролирующим органом.

Ответственность за нарушение обязательных требований, подлежащих исполнению при долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

По результатам проведенной проверки могут быть приняты следующие решения:

о выдаче застройщику предписания об устранении нарушений обязательных требований, которое застройщик обязан исполнить в указанный в предписании срок; неисполнение предписания в установленный срок влечет ответственность, предусмотренную частью 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;

о направлении в арбитражный суд заявления 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;

о направлении в арбитражный суд заявления о ликвидации лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства;

о привлечении застройщика (его должностных лиц) к административной ответственности в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Административная ответственность за нарушение обязательных требований, подлежащих исполнению при долевом строительстве объектов недвижимости, предусмотрена:

частью 1 статьи 13.19.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) за неразмещение в соответствии с законодательством Российской Федерации информации в единой информационной системе жилищного строительства должностным лицом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, застройщиком, иным лицом, которые в соответствии с федеральными законами обязаны размещать информацию в единой информационной системе жилищного строительства, их должностными лицами или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов, сроков и (или) периодичности размещения информации либо размещение информации не в полном объеме, размещение заведомо искаженной информации в виде наложения административного штрафа на должностных лиц в размере от пятнадцати тысяч до тридцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей;

частью 2 статьи 13.19.2 КоАП РФ за совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 13.19.3 КоАП РФ, лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от сорока тысяч до восьмидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок от одного года до трех лет; на юридических лиц - от двухсот тысяч до четырехсот тысяч рублей;

частью 1 статьи 14.28 КоАП РФ за привлечение денежных средств гражданина, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения

таких денежных средств гражданина не введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, лицом, не имеющим в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан в нарушение требований, установленных указанным законодательством, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния в виде наложения административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей;

частью 3 статьи 14.28 КоАП РФ за непредставление в установленный срок в орган, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, отчетности в случаях, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно представление отчетности, содержащей недостоверные сведения, или представление отчетности не в полном объеме в виде наложения административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей;

частью 4 статьи 14.28 КоАП РФ за 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 в виде наложения административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей;

частью 5 статьи 14.28 КоАП РФ за непредставление лицом, обеспечивающим в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, в установленный срок в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, информации о расторжении или досрочном прекращении договора страхования и (или) досрочном прекращении поручительства в виде наложения административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.

статьей 14.28.1 КоАП РФ за неисполнение жилищно-строительным кооперативом, осуществляющим строительство многоквартирного дома, обязанности по ведению реестра членов жилищно-строительного кооператива в

виде наложения административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч до ста тысяч рублей.

По результатам проведенной проверки может быть принято решение о направлении в правоохранительные органы материалов, связанных с выявлением фактов нарушения обязательных требований, имеющих признаки уголовно наказуемых деяний, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел.

Контролирующие органы и их должностные лица в случае ненадлежащего осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
