



**МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

от 31 03 2022 № 48/011
г. Пенза

Об утверждении руководства по соблюдению обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирного дома на территории Пензенской области

Во исполнение пункта 5 части 46 Федерального закона от 31 июля 2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», руководствуясь постановлением Правительства Пензенской области от 18.02.2022 №118-пП «Отдельные вопросы исполнительных органов государственной власти Пензенской области» **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить руководство по соблюдению обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирного дома на территории Пензенской области (далее - региональный государственный контроль (надзор)), согласно приложению к настоящему приказу.

2. Управлению (Инспекции) государственного строительного надзора и сохранности автомобильных дорог в течение 2 рабочих дней с даты вступления в силу настоящего приказа разместить Руководство по соблюдению обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) на официальном сайте Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на Управление (Инспекцию) государственного строительного надзора и сохранности автомобильных дорог.

Министр

А.П. Итальянцев

Приложение
к приказу Министерства градостроительства и
архитектуры Пензенской области
от «31»марта 2022года № 48/ОП

**Руководство по соблюдению обязательных требований при осуществлении
регионального государственного контроля (надзора) в области долевого
строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов
недвижимости, а также регионального государственного контроля (надзора)
за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с
привлечением средств членов кооперативов для строительства
многоквартирного дома на территории Пензенской области**

Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также региональный государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирного дома на территории Пензенской области (далее - региональный государственный контроль (надзор)) осуществляется Министерством градостроительства и архитектуры Пензенской области (далее - Министерство) в соответствии с Положением о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также о региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирного дома на территории Пензенской области, утвержденным постановлением правительства Пензенской области от 23.12.2021 № 903-пП.

Предметом регионального государственного контроля (надзора) является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных требований, установленных Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 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) и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также соблюдение жилищно-строительными кооперативами, привлекающими средства членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, обязательных требований, установленных частью 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением последующего содержания многоквартирных домов, и статей 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - обязательные требования).

В соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 46 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ) на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» размещен Перечень правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю в рамках регионального государственного контроля (надзора) на территории Пензенской области.

К лицам, деятельность и (или) действия которых подлежат региональному государственному контролю (надзору), относятся зарегистрированные в установленном законом порядке юридические лица, их обособленные подразделения, а также иные организации, в том числе иностранные, объединения и их подразделения, не являющиеся юридическими лицами, если в соответствии с нормативными правовыми актами, устанавливающими обязательные требования, субъектами правоотношений являются организации, не являющиеся юридическими лицами, жилищно-строительные кооперативы, привлекающие средства членов кооператива для строительства многоквартирного дома (далее - контролируемое лицо).

Объектом регионального государственного контроля (надзора) является (далее - объект надзора):

а) деятельность, действия лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в рамках которой должны соблюдаться обязательные требования;

б) деятельность жилищно-строительного кооператива, связанная с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, в рамках которой должны соблюдаться обязательные требования.

Основанием для проведения внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий при взаимодействии с контролируемым лицом является:

1) наличие у Министерства сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям либо выявление соответствия объекта параметрам надзора, утвержденным индикаторами риска нарушения обязательных надзора требований, или отклонения объекта надзора от таких параметров;

2) поручение Президента Российской Федерации, поручение Правительства Российской Федерации о проведении контрольных (надзорных) мероприятий в отношении конкретных контролируемых лиц;

3) требование прокурора о проведении контрольного (надзорного) мероприятия в рамках надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

4) истечение срока исполнения решения Министерства об устранении выявленного нарушения обязательных требований - в случаях, установленных частью 1 статьи 95 Федерального закона № 248-ФЗ.

Информация о содержании обязательных требований	Условия соблюдения требований законодательства
--	---

Соблюдение порядка привлечения денежных средств	Застройщики вправе привлекать денежные средства граждан только на основании требований части 2 статьи 1 Федерального закона № 214-ФЗ
Условия для привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов (далее - МКД)	Право на привлечение денежных средств участников строительства для строительства (создания) МКД и (или) иного объекта недвижимости имеют застройщики, соответствующие требованиям статей 3, 3.2, 15.4, 20 - 21 Федерального закона № 214-ФЗ
Своевременность создания, предоставления проектной декларации (далее - ПД) и внесения изменений в ПД, полнота и достоверность внесенных в ПД сведений (в том числе соблюдение формы проектной декларации)	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 ПД с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи на сайте http://наш.дом.рф/ производится в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 марта 2019 года № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства» (далее - постановление № 319). Форма проектной декларации утверждена Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 декабря 2016 года № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации»
Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обязан раскрывать в системе информацию в сроки и порядке, предусмотренные законодательством. Жилищно-строительные кооперативы, осуществляющие за счет средств членов кооператива строительство МКД (далее - ЖСК), обязаны раскрывать в системе информацию в сроки, в порядке, предусмотренные законодательством	В единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС) застройщик размещает информацию и документы, перечень которых предусмотрен частью 2 статьи 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ. ЖСК размещают в ЕИСЖС информацию и документы, перечень которых предусмотрен статьей 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации. Требования к порядку размещения информации установлены постановлением № 319. Сроки размещения застройщиками обязательных документов предусмотрены частями 3, 3.1, 3.2 статьи 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ
Соблюдение порядка заключения договора участия в долевом строительстве	Письменная форма, обязательная государственная регистрация (статьи 4 и 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 статьей 6 Федерального закона № 214-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 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 согласно статье 7 Федерального закона № 214-ФЗ
Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства	После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию МКД и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока согласно статьям 8 и 12 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
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 осуществляются в соответствии со 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 (статья 11 Федерального закона № 214-ФЗ)

Обеспечение обязательств по договору участия в долевом строительстве (за исключением привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу)	Залог, счета эскроу, страхование регламентируются статьями 12.1, 13, 14, 15, 15.4, 15.5, 15.6 Федерального закона № 214-ФЗ
Соблюдение порядка и условий использования денежных средств участников долевого строительства (за исключением привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу)	Целевое использование средств участников долевого строительства осуществляется в соответствии со статьями 18 и 18.1 Федерального закона № 214-ФЗ
Соблюдение порядка осуществления расчетов застройщиком между техническим заказчиком, генеральным подрядчиком (для застройщиков, получивших разрешение на строительство после 1 июля 2018 года)	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, осуществлять расчеты между собой только с использованием указанных счетов. Застройщик вправе иметь только один расчетный счет, часть 2.3 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ
Ежеквартальное предоставление отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) МКД 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,	Соблюдение порядка, срока, достоверности и полноты предоставления ежеквартальной отчетности, представляемой в соответствии с пунктом 6 части 6 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ, Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12 октября 2018 года № 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) МКД и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по

составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации	договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства»
Мониторинг соблюдения графика ведения строительства объектов, строящихся с привлечением средств участников долевого строительства	Контрольные функции за соблюдением застройщиками графиков ведения строительства, размещенных на сайте ЕИСЖС, осуществляются согласно требованиям части 6 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ. Отклонения от первоначального графика строительства объекта не должны превышать 6 месяцев
Мониторинг и анализ сведений, внесенных в ЕИСЖС на сайте http://наш.дом.рф/	В соответствии с положениями статьи 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ информация и документы, перечисленные в части 2 статьи 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ, должны быть размещены в порядке и в сроки, установленные постановлением № 319
Ежеквартальное предоставление отчетности ЖСК	Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 3 июля 2017 года № 955/пр «Об утверждении формы отчетности об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом МКД, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами, и порядка предоставления жилищно-строительным кооперативом указанной отчетности в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства МКД и (или) иных объектов недвижимости»; статья 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации
Ведение ЖСК реестра членов ЖСК, в том числе в ЕИСЖС	Часть 3 статьи 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации
Соблюдение ЖСК части 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации	Члены ЖСК своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании МКД. ЖСК в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию МКД в соответствии с

	выданным такому кооперативу разрешением на строительство. ЖСК, за исключением ЖСК, создание которых предусмотрено Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», не вправе осуществлять одновременно строительство более одного МКД с количеством этажей более чем три
--	--

В соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) за нарушение обязательных требований предусмотрена административная ответственность:

На основании статей 23.64 и 28.3 КоАП РФ должностные лица Министерства уполномочены составлять протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных:

1. Статьей 13.19.3 КоАП РФ - нарушение порядка размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства.

2. Статьей 14.28 КоАП РФ - нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

3. Статьей 14.28.1 КоАП РФ - неисполнение обязанности по ведению реестра членов жилищно-строительного кооператива, осуществляющего строительство многоквартирного дома.

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