

УТВЕРЖДАЮ

Временно исполняющая обязанности
министра строительства, архитектуры
и жилищно-коммунального хозяйства
Республики Марий Эл


С.Е.Павлова

«01» ноября 2019 г.

РУКОВОДСТВО

Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл по соблюдению обязательных требований в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

Настоящее руководство разработано в целях информирования подконтрольных субъектов и иных заинтересованных лиц и оказания методической поддержки в вопросах соблюдения обязательных требований законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и рекомендуемых мерах по их соблюдению.

№	Содержание обязательных требований законодательства, нормативные правовые акты	Рекомендации по соблюдению обязательных требований	Оценка правомерности, юридические последствия действий (бездействия) застройщика
1	Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию), предусмотренной ч. 2 ст. 3.1. Федерального	Разместить информацию, предусмотренную ч. 2 ст. 3.1. Федерального закона № 214-ФЗ, в ЕИСЖС в полном объеме и установленный	Неразмещение информации в ЕИСЖС либо ее размещение не в полном объеме и (или) с нарушением срока размещения. В соответствии с ч. 1 ст. 13.19.3 Кодекса Российской Федерации об административных

	<p>закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ), путем ее размещения в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС). Информация считается раскрытой после ее размещения в указанной системе в порядке, установленном ст. 3.1. Федерального закона № 214-ФЗ, и требованиями, установленными постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 г. № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства».</p>	<p>законом срок.</p>	<p>правонарушениях (далее – КоАП РФ) неразмещение в ЕИСЖС, лицом которое в соответствии с федеральными законами обязано размещать информацию в ЕИСЖС, 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</p> <ul style="list-style-type: none"> - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятнадцати тысяч до тридцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей. <p>В соответствии с ч. 2 ст. 13.19.3 КоАП РФ совершение административного правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 13.19.3 КоАП РФ, лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>2</p>	<p>Застройщик обязан предоставлять в Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл (далее – Минстрой и ЖКХ Республики Марий Эл) в определенных ст. 11 Федерального закона от 26.12.2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при</p>	<p>Направить в Минстрой и ЖКХ Республики Марий Эл в течение десяти рабочих дней со дня получения мотивированного запроса указанные в запросе документы, которые необходимы для</p>	<p>Непредставление сведений и (или) документов либо представление их не в полном объеме и (или) с нарушением срока представления.</p> <p>В соответствии с ч. 4 ст. 14.28. КоАП РФ непредставление лицом, деятельность которого связана с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов</p>

	<p>осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» срок сведения и (или) документы, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (п. 4 ч. 6 ст. 23 Федерального закона № 214-ФЗ).</p>	<p>осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.</p>	<p>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 представленные такие сведения и (или) документов не в полном объеме или недостоверных сведений</p> <p>- влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.</p>
<p>3</p>	<p>Застройщик обязан привлекать денежные средства участников долевого строительства после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (ч. 3 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ), в безналичной форме (ч. 3 ст. 5 Федерального закона № 214-ФЗ), и соответствовать требованиям ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ.</p>	<p>Привлекать денежные средства участников долевого строительства после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. В безналичной форме.</p>	<p>Несоблюдение указанных требований при привлечении денежных средств для строительства долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.</p> <p>В соответствии с ч. 1 ст. 14.28. КоАП РФ привлечение денежных средств гражданина, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения таких денежных средств гражданином 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</p>

<p>нарушение требований, установленных указанным законодательством, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния,</p> <p>-влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до одного миллиона рублей.</p> <p>В соответствии с ч. 1 ст. 200.3 Уголовного кодекса Российской Федерации (далее - УК РФ) привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в крупном размере</p> <p>-наказывается обязательными работами на срок до трехсот шестидесяти часов, либо исправительными работами на срок до одного года, либо принудительными работами на срок до двух лет, либо лишением свободы на тот же срок с ограничением свободы на срок до одного года или без такового.</p> <p>В соответствии с ч. 2 ст. 200.3 УК РФ то же деяние, совершенное группой лиц по предварительному сговору, а равно в особо крупном размере,</p> <p>- наказывается обязательными работами на срок до четырехсот восьмидесяти часов, либо исправительными работами на срок до двух лет, либо принудительными работами на срок до пяти лет, либо лишением свободы на тот же срок с ограничением свободы на срок до двух лет или без такового.</p>		<p>Неполнота и (или) недостоверность информации, отражаемой в проектных декларациях,</p>
		<p>Разместит в ЕИСЖС проектную декларацию в</p>
<p>4</p>	<p>Застройщик обязан размещать в ЕИСЖС проектные декларации в объеме, указанном в</p>	<p>4</p>

<p>ст. 20. 21 Федерального закона № 214-ФЗ и вносить в них изменения в порядке, установленном ст. 19 Федерального закона № 214-ФЗ, и требованиям установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 г. № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства».</p>	<p>полном объеме. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменения в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений. Проектную декларацию с внесенными в нее изменениями, в течение пяти рабочих дней со дня внесения изменений, разместить в ЕИСЖС и направить через личный кабинет застройщика в ЕИСЖС.</p>	<p>нарушение сроков внесения и размещения изменений в проектные декларации. В соответствии с ч. 2 ст. 14.28. КоАП РФ опубликование в средствах массовой информации и (или) размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования застройщиком проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, предоставление застройщиком неполной и (или) недостоверной информации, опубликование, размещение или предоставление которой предусмотрено законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно нарушение сроков опубликования и (или) размещения проектной декларации либо вносимых в нее изменений, - влекут наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от двухсот тысяч до четырехсот тысяч рублей.</p>
<p>5</p> <p>Застройщик обязан использовать денежные средства участников долевого строительства исключительно на цели, указанные в ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ.</p>	<p>Использовать денежные средства участников долевого строительства исключительно на цели, указанные в ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ.</p>	<p>Нецелевое использование денежных средств участников долевого строительства. В соответствии с ч. 1 ст. 14.28. КоАП РФ - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до одного миллиона рублей. Необходимо учитывать, что при определенных обстоятельствах нецелевое использование денежных средств участников долевого строительства может быть предметом уголовного преследования.</p>
<p>6</p> <p>Застройщик обязан в случае невозможности завершения строительства</p>	<p>Направить участнику долевого строительства (не</p>	<p>Несоблюдение порядка уведомления участников долевого строительства об изменении</p>

<p>(создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в предусмотренный договором срок. Не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, направить участнику долевого строительства соответствующую информацию об изменении договора в соответствии с ч. 3 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ. Изменение срока передачи застройщиком объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.</p>	<p>позднее чем за два месяца до истечения указанного в договоре срока завершения строительства) информацию, о возможности завершения строительства в предусмотренный договором срок и предложение об изменении договора.</p>	<p>сроков завершения строительства многоквартирных домов и передачи квартир дольщикам. Неисполнение указанной обязанности может стать основанием для направления застройщику предписания о ее исполнении. В соответствии с ч. 4 ст. 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, -влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.</p>
<p>7 Застройщик обязан в соответствии с ч. 6 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ предоставлять в Минстрой и ЖКХ Республики Марий Эл ежеквартально отчетность 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, сводной накопительной ведомости проекта строительства, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в порядке и сроки, установленные приказом Минстроя России от 12.12.2018 г. № 656/пр.</p>	<p>Предоставить в Минстрой и ЖКХ Республики Марий Эл ежеквартально отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе исполнении застройщиком примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства (далее -</p>	<p>Непредставление отчетности застройщика либо представление указанной отчетности, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, а также нарушение сроков ее представления. В соответствии с ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ 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 - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических</p>

лиц - от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.

отчетность), при условии, что в течение отчетного периода действовал хотя бы один договор участия в долевом строительстве, заключенный с участником долевого строительства. или если у застройщика имелись неисполненные обязательства по договору участия в долевом строительстве.

В срок не позднее тридцать календарных дней после окончания отчетного периода, за исключением отчетности за IV квартал, которая предоставляется застройщиком в контролирующей орган не позднее девяноста календарных дней после окончания IV квартала.