

УТВЕРЖДАЮ

Министр строительства, архитектуры
и жилищно-коммунального хозяйства

Республики Марий Эл


М.Р. Степанов

« 7 » марта 2022 года

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

Руководство по соблюдению обязательных требований разработано в соответствии с п. 5 ч. 3 ст. 46 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ), Федеральным законом от 31 июля 2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации».

В соответствии со статьей 23.5 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», постановлением Правительства Республики Марий Эл от 1 ноября 2021 № 462 «Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл является органом исполнительной власти Республики Марий Эл, уполномоченным осуществлять региональный

государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Настоящее руководство разработано в целях информирования контролируемых и иных заинтересованных лиц и оказания им 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.

Контролируемые лица - лица, привлекающие денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости согласно Федерального закона от 30 декабря 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 - застройщики).

№	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 закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов	Разместить информацию, предусмотренную ч. 2 ст. 3.1. Федерального закона № 214-ФЗ, в ЕИСЖС в полном объеме и установленный законом срок.	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 правонарушениях (далее - КоАП РФ) размещение в ЕИСЖС, лицом которое в соответствии с федеральными законами обязано

<p>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 марта 2019 г. № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства».</p>		<p>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> <p>- 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> <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, - влечет наложение административного штрафа</p>
---	--	--

		<p>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>
<p>2 Застройщик обязан предоставлять в Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл (далее - Минстрой и ЖКХ Республики Марий Эл) в определенный ст. 72 Федерального закона 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ) при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) срок сведения и (или) документы, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.</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 осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.</p>	<p>Непредставление сведений и (или) документов либо представление их не в полном объеме и (или) с нарушением срока представления. В соответствии с ч. 4 ст. 14.28. КоАП РФ непредставление лицом, дееспособность 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</p>

<p>недвижимости.</p>		<p>осуществления указанного регионального государственного контроля (надзора) и перечень которых устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а равно представленные таких сведений и (или) документов не в полном объеме или недостоверных сведений</p> <p>- влет 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 Застройщик обязан привлечь 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>Привлечь 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 участников долевого строительства для 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</p>

		<p>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,</p> <p>-Влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей.</p> <p>В соответствии с ч. 1 ст. 200.3 Уголовного кодекса Российской</p>
--	--	---

			<p>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 трехсот шестидесяти часов, либо исправительными работами на срок</p>
--	--	--	--

		<p>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>4 Застройщик обязан размещать в ЕИСЖС проектные декларации в объеме, указанном в ст.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 марта 2019 г. № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства».</p>	<p>Разместить в ЕИСЖС проектную декларацию в полном объеме. Изменения, внесенные в сведения и документы, подлежащие раскрытию в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, подлежат размещению в ЕИСЖС строительства в течение трех рабочих дней со дня внесения таких изменений. Застройщик обязан вносить в проектную декларацию с использованием ЕИСЖС изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию,</p>	<p>Неполнота и (или) недостоверность информации, отражаемой в проектных декларациях, 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 неполной и (или) недостоверной информации, опубликование, размещение или предоставление</p>

		<p>ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным (ч. 4 ст. 19 Федерального закона № 214-ФЗ).</p> <p>Проектная декларация с внесенными в нее изменениями подлежит направлению через личный кабинет застройщика в ЕИСЖС.</p>	<p>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>
5	<p>По расчетному счету застройщика могут осуществляться операции по зачислению и списанию денежных средств в соответствии Федеральным законом № 214-ФЗ (ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ).</p>	<p>Использовать денежные средства с расчетного счета застройщика исключительно на цели, указанные в ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ.</p>	<p>Использование денежных средств, привлеченных договору участия в долевом строительстве, в нарушение требований ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ является нецелевым расходованием денежных средств участников долевого строительства, является основанием для проведения Минстроем и ЖКХ Республики Марий Эл контрольных (надзорных)</p>

		<p>Мероприятий согласно Федерального закона № 248-ФЗ и выдачи предписания об устранении нарушения обязательных требований.</p>
<p>6 Застройщик обязан в случае невозможности завершения строительства (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 и предложение об изменении договора в соответствии с ч. 3 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ.</p> <p>Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.</p>	<p>Направить участнику долевого строительства (не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока в договоре срока завершения строительства) информацию о невозможности завершения строительства в предусмотренный договором срок и предложение об изменении договора.</p>	<p>Несоблюдение порядка уведомления участников долевого строительства об изменении сроков завершения строительства многоквартирных домов и передачи квартир дольщикам.</p> <p>Неисполнение указанной обязанности может стать основанием для направления застройщику предписания о ее исполнении.</p> <p>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</p>

		<p>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 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 бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность в случае, если</p>	<p>Предоставить 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 исполнении застройщиком примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства (далее - отчетность), при условии, что в течение отчетного периода действовал хотя бы один договор участия в долевом</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</p>

<p>застройщик освобожден от обязанности представлять такую отчетность в целях формирования государственного информационного ресурса бухгалтерской (финансовой) отчетности, предусмотренного статьей 18 Федерального закона от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».</p> <p>Порядок и сроки предоставления отчетности определяются приказом Министра России от 12 декабря 2018 г. № 656/пр.</p> <p>Датой предоставления отчетности является дата размещения отчетности в личном кабинете застройщика в ЕИСЖС.</p> <p>При привлечении застройщиком денежных средств участников долевого строительства путем размещения таких средств на счетах эскроу, указанная выше отчетность в Минстрой и ЖКХ Республики Марий Эл застройщиком не предоставляется.</p>	<p>строительстве, заключенный с участником долевого строительства. или если у застройщика имелись неисполненные обязательства по договору участия в долевом строительстве.</p> <p>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.</p>	<p>отчетности не в полном объеме - 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>
--	--	---