

УТВЕРЖДЕНО
приказом службы строительного
надзора Астраханской области
от 28.02.2022 № 6

**Руководство
по соблюдению обязательных требований,
являющихся предметом осуществления регионального
государственного контроля (надзора) в области долевого строительства
многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости**

1. Общие положения

Настоящее руководство по соблюдению обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - Руководство) обеспечивает информирование лиц, обязанных соблюдать обязательные требования (далее - контролируемые лица), о процедуре соблюдения обязательных требований, правах и обязанностях контролируемых лиц, полномочиях службы строительного надзора Астраханской области (далее - Службы) и её должностных лиц в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. В Руководство включаются пояснения относительно способов соблюдения обязательных требований, примеры соблюдения обязательных требований, рекомендации по принятию контролируемыми лицами конкретных мер для обеспечения соблюдения обязательных требований.

Руководство не распространяется на отношения юридических лиц, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) объектов недвижимости (в том числе многоквартирных домов) и не основанные на договоре участия в долевом строительстве.

Руководство не содержит новые обязательные требования.

Руководство по соблюдению обязательных требований в сфере долевого строительства, проверяемых при осуществлении службой регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, подготовлено в соответствии с требованиями Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ) с учетом особенностей, 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 №214-ФЗ), Положением о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, утвержденным постановлением Правительства Астраханской области от 31 декабря 2021 года № 701-П (далее - Постановление № 701-П).

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 Федеральным законом N 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Объектом регионального государственного контроля (надзора) является деятельность, действия (бездействие) лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - контролируемые лица), в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования.

Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в форме проведения профилактических и контрольных (надзорных) мероприятий без проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий.

Привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только на основании договора участия в долевом строительстве.

Действия участников долевого строительства должны удовлетворять требованиям действующего законодательства в сфере долевого строительства.

2. Нормативное правовое регулирование в сфере осуществления государственного надзора

В соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 46 Федерального закона № 248-ФЗ на официальной странице Службы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» размещен Перечень нормативных правовых актов с указанием структурных единиц этих актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом государственного надзора, а также информация о мерах ответственности, применяемых при нарушении обязательных требований, с текстами в действующей редакции.

3. Круг лиц, в отношении которых устанавливаются обязательные требования

Лицами, в отношении которых устанавливаются обязательные требования в рамках регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, являются застройщики, привлекающие денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

4. Организация контрольных (надзорных) мероприятий

При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости плановые контрольные (надзорные) мероприятия службой не проводятся.

По результатам контрольных(надзорных) мероприятий без взаимодействия, а именно наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности) может выдаваться предписание об устранении выявленных нарушений.

Внеплановые проверки проводятся по основаниям, предусмотренным пунктами 1 , 3 - 5 части 1 статьи 57 Федерального закона № 248-ФЗ.

В целях оценки риска причинения вреда (ущерба) при принятии решения о проведении и выборе вида внепланового контрольного (надзорного) мероприятия Службой применяются индикаторы риска нарушения обязательных требований.

К индикаторам риска нарушения обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости относятся:

1. Отставание от примерного графика реализации проекта строительства, в том числе перенос сроков реализации проекта строительства, более чем на шесть месяцев.

2. Непредставление уведомления от лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о принятии мер по обеспечению соблюдения обязательных требований, указанных в предостережении три и более раза подряд.

Порядок выявления индикаторов риска нарушения обязательных требований включает в себя сбор, обработку, анализ, учет и систематизацию сведений о деятельности, действиях (бездействии) контролируемых лиц, имеющихся в Службе и полученных без взаимодействия с этими лицами.

Служба в целях выявления индикаторов риска нарушения обязательных требований использует сведения, полученные с соблюдением требований законодательства Российской Федерации из любых источников,

обеспечивающих их достоверность, в том числе в ходе проведения профилактических мероприятий, контрольных (надзорных) мероприятий, от государственных органов, органов местного самоуправления и организаций в рамках межведомственного информационного взаимодействия, из отчетности, представление которой предусмотрено нормативными правовыми актами Российской Федерации, из обращений контролируемых лиц, иных граждан и организаций, из сообщений средств массовой информации, а также сведений, содержащихся в информационных ресурсах.

Перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости утвержден приложением к Постановлению № 701-П.

Служба осуществляет контрольное (надзорное) мероприятие без взаимодействия с контролируемым лицом в виде наблюдения за соблюдением обязательных требований в порядке, установленном статьей 74 Федерального закона № 248-ФЗ.

Служба вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о ликвидации лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства, в случае неоднократного или грубого нарушения им требований настоящего Федерального закона или принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

5. Примеры нарушений и рекомендации по принятию контролируемыми лицами конкретных мер для обеспечения соблюдения обязательных требований

В рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) можно выделить ряд типичных нарушений обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

- Нарушения обязательных требований к порядку представления отчетности застройщика в части осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства:

- 1) непредставление отчетности в установленный срок;
- 2) представление отчетности, содержащей недостоверные сведения;
- 3) представление отчетности не в полном объеме.

- Нарушения в части информационной открытости по раскрытию застройщиком информации в проектной декларации:

1) размещение застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС) проектной деклараций, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию;

2) нарушение сроков опубликования и (или) размещения проектной декларации, либо вносимых в нее изменений.

- Нарушения порядка размещения информации в ЕИСЖС:

- 1) неразмещение застройщиком информации в ЕИСЖС;
 - 2) нарушение порядка, сроков и (или) периодичности размещения информации;
 - 3) размещение информации не в полном объеме.
- Непредставление аудиторского заключения.

По всем вышеперечисленным нарушениям, контролируемым лицам рекомендуется принять меры организационного характера, для обеспечения выполнения обязательных требований.

- Нарушения в части привлечения денежных средств участников долевого строительства, связанного с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения денежных средств не введен в эксплуатацию, лицом, не имеющим права и (или) привлекающим денежные средства в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан в нарушение настоящих требований. Рекомендовано неукоснительно соблюдать требования Федерального закона №214-ФЗ и привлекать денежные средства граждан только на основании договора участия в долевом строительстве.

- Нарушения требований в части целевого использования денежных средств участников долевого строительства.

Контролируемым лицам рекомендуется, в случае использования денежных средств участников долевого строительства не по целевому назначению, направить на строительство объекта денежные средства из других источников(не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства) в размере денежных средств, использованных не по целевому назначению. При этом необходимо учитывать, что при определенных обстоятельствах нецелевое использование денежных средств участников долевого строительства может быть предметом уголовного расследования.

В целях предупреждения совершения новых правонарушений Службой ежегодно подготавливается обобщение правоприменительной практики наиболее часто встречающихся правонарушений и анализ причин их совершения, а также перечень мероприятий по соблюдению обязательных требований.

6. Административная ответственность

В соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) за нарушение обязательных требований при привлечении денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости предусмотрена административная ответственность.

На основании статьи 28.3 КоАП РФ, постановлением службы строительного и жилищного надзора Астраханской области от 10.07.2013 № 4П, должностных регламентов Службы, должностные лица уполномочены составлять протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных:

1. Статьей 13.19.3 КоАП РФ - нарушение порядка размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства (в части административных правонарушений, совершенных застройщиком, должностными лицами застройщика).

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

3. 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.

4. Частью 1 статьи 20.25 КоАП РФ - неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный настоящим КоАП РФ.