



АДМИНИСТРАЦИЯ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

«16» декабря 2021 года

№ 275-2021

г. Курск

Об утверждении руководства по соблюдению обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

В соответствии с Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации» ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемое Руководство по соблюдению обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

2. Признать утратившим силу руководство по соблюдению обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов, утвержденное приказом комитета строительства Курской области от 25 ноября 2019 года № 230.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя комитета строительства Курской области Н.И. Гудова.

4. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания.

Председатель комитета

Р.Ю. Денисов

РУКОВОДСТВО
по соблюдению обязательных требований при осуществлении
регионального государственного контроля (надзора) в области долевого
строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов
недвижимости

Информация о содержании обязательных требований	Нормативно правовые акты, устанавливающие обязательные требования (рекомендации по соблюдению обязательных требований)
Соблюдение требований к размещению в единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС) информации, предусмотренной законом	Части 2 - 4 статьи 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ; Постановление Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства» (далее - постановление Правительства РФ от 26.03.2019 № 319) Установлен ряд программно-технических, лингвистических, правовых и организационных требований к ЕИСЖС, правила размещения, хранения и обработки информации, правила взаимодействия уполномоченных органов, публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», банков и застройщиков при использовании ими информационных ресурсов ЕИСЖС и правила взаимодействия ЕИСЖС с инфраструктурой, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме
Соблюдение сроков внесения изменений в проектную декларацию и их размещения в ЕИСЖС	Части 4 - 6 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ Обязанность застройщика предоставлять информацию о проекте строительства, а также о фактах внесения изменений в проектную документацию
Соблюдение примерных графиков реализации проекта	Пункт 6 части 6 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ Примерный график реализации проекта строительства, включающий информацию об этапах и о сроках его реализации, в том числе предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

Соблюдение установленных законодательством Российской Федерации обязательных положений для сторон договора участия в долевом строительстве при его заключении и исполнении	Часть 4 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ Наличие обязательных положений, которые должен содержать договор участия в долевом строительстве
Соблюдение условий для привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных жилых домов	Статьи 3, 3.1, 15.4, 20, 21 Федерального закона № 214-ФЗ Наличие разрешительной документации на строительство, права на земельный участок
Соблюдение застройщиком обязанности по раскрытию в ЕИСЖС в сроки и порядке, предусмотренном действующим законодательством	Часть 2 статьи 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ Часть 9 Правил размещения информации субъектами информации, обязательное размещение которой предусмотрено законодательством Российской Федерации, в единой информационной системе жилищного строительства, утвержденных постановлением Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 Требования к порядку размещения информации
Соблюдение порядка заключения договора участия в долевом строительстве	Часть 3 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ Письменная форма, обязательная государственная регистрация. Возможность заключения договора в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью
Соблюдение срока передачи объекта долевого строительства, установленного договором	Статья 6 Федерального закона № 214-ФЗ Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором, либо выплатить неустойку (пеню) в порядке, размере и в срок, предусмотренный Федеральным законом № 214-ФЗ
Соблюдение требований к исполнению обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, заключенному для строительства многоквартирного дома или иного объекта недвижимости	Статья 7 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
Соблюдение требований к передаче объекта долевого строительства и принятие его участником долевого строительства	Статьи 8, 12 Федерального закона № 214-ФЗ После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. Осуществляется по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства.

Соблюдение порядка расторжения договора	Статья 9 Федерального закона № 214-ФЗ Случаи и порядок расторжения договора, в том числе при одностороннем отказе от исполнения договора, срок и порядок возврата денежных средств и выплаты неустойки (пени)
Соблюдение порядка уступки права требования по договору участия в долевом строительстве	Статья 11 Федерального закона № 214-ФЗ 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
Соблюдение обеспечения обязательств по договору участия в долевом строительстве	Статьи 12.1 - 15.6 Федерального закона № 214-ФЗ Залог, счета эскроу.
Своевременность создания, предоставления проектной декларации (далее - ПД) и внесения в нее изменений, полнота и достоверность внесенных в ПД сведений	Статьи 3.1, 19 - 21 Федерального закона №214-ФЗ; Постановление Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 Соблюдение порядка и сроков предоставления (опубликования и размещения) ПД и внесенных в нее изменений. Заполнение застройщиком электронной формы проектной декларации с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи в ЕИСЖС.
Ежеквартальное предоставление 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 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	Пункт 6 части 6 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ; Приказ Минстроя России 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» Соблюдение застройщиками порядка, срока, достоверности и полноты предоставления ежеквартальной отчетности

<p>Соблюдение нормативов финансовой устойчивости деятельности застройщика, установленных Правительством Российской Федерации</p>	<p>Часть 5 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ Часть 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 26.12.2018 N 1683 «О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика» Порядок проведения оценки финансовой устойчивости застройщика зависит от даты получения разрешения на строительство</p>
<p>Мониторинг графика ведения строительства объектов, строящихся с привлечением средств участников долевого строительства</p>	<p>Статьи 21, 23 Федерального закона № 214-ФЗ Отклонение от примерного графика реализации проекта строительства не должно превышать 6 месяцев</p>
<p>Мониторинг и анализ сведений, внесенных в ЕИСЖС</p>	<p>Часть 2 статьи 3, статья 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ; Постановление Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 Информация и документы, перечисленные в части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ должны быть размещены в порядке и в сроки в ЕИСЖС</p>