

Руководство по соблюдению обязательных требований законодательства о долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

Руководство по соблюдению обязательных требований законодательства о долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - Руководство) разработано службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (далее – Служба) в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Руководство подготовлено в целях информирования подконтрольных субъектов и иных заинтересованных лиц о наиболее типичных нарушениях обязательных требований законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и рекомендуемых мерах по их соблюдению.

№	Информация о содержании обязательных требований	Описание действий (бездействия) застройщика, ведущих к нарушениям обязательных требований	Рекомендации по соблюдению обязательных требований
1.	<p>Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию), предусмотренной ч.2 ст. 3.1 Федерального закона 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), путем её размещения в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС). Информация считается раскрытой после ее размещения в</p>	<p>Неразмещение информации в ЕИСЖС либо её размещение не в полном объеме и (или) с нарушением срока размещения.</p> <p>Необходимо учитывать, что в соответствии с ч.1 ст. 13.19.3 КоАП РФ размещение информации 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 - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятнадцати тысяч до</p>	<p>Принять меры организационного характера для обеспечения выполнения обязательных требований</p>

	<p>указанной системе в порядке, установленном ст. 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ, и требованиями, установленными постановлением Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства»</p>	<p>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 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>Служба вправе получать от лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства, в определенной статьей 11 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при 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 (п.4 ч.6 ст.23 Федерального закона № 214-ФЗ)</p>	<p>Непредставление сведений и (или) документов либо представление их не в полном объеме и (или) с нарушением срока представления.</p> <p>Необходимо учитывать, что 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 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 представление таких сведений и (или) документов не в полном объеме или недостоверных сведений - влечет наложение административного штрафа на</p>	<p>Принять меры организационного характера для обеспечения выполнения обязательных требований.</p>

		должностных лиц в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.	
3.	Привлечение денежных средств участников долевого строительства должно осуществляться после государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве (ч.3 ст.4 Федерального закона № 214-ФЗ), в безналичной форме (ч.3 ст.5 Федерального закона № 214-ФЗ), лицами, соответствующими требованиям ст.3 Федерального закона № 214-ФЗ	<p>Несоблюдение указанных требований при привлечении денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов.</p> <p>Необходимо учитывать, что 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 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, - 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 ч.1 ст.200.3 Уголовного кодекса 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</p>	Принять меры организационного характера для обеспечения выполнения обязательных требований

		<p>размере (если сумма привлеченных денежных средств (сделки с денежными средствами) превышает три миллиона рублей) -</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 ч.2 ст.200.3 Уголовного кодекса РФ то же деяние, совершенное группой лиц по предварительному сговору, а равно в особо крупном размере (если сумма привлеченных денежных средств (сделки с денежными средствами) превышает пять миллионов рублей), -</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>	
4.	<p>Застройщик обязан размещать в ЕИСЖС проектные декларации в объеме, указанном в ст. 20, 21 Федерального закона № 214-ФЗ и вносить в них изменения в порядке, установленном ст.19 Федерального закона № 214-ФЗ, и требованиями, установленными постановлением Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства»</p>	<p>Неполнота и (или) недостоверность информации, отражаемой в проектных декларациях, нарушение сроков внесения и размещения изменений в проектные декларации.</p> <p>Необходимо учитывать, что в соответствии с ч.2 ст. 14.28 КоАП РФ размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования застройщиком проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию об участии в</p>	<p>Принять меры организационного характера для обеспечения выполнения обязательных требований</p>

		<p>долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно нарушение сроков размещения вносимых в нее изменений -</p> <p>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>Застройщик обязан 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.</p> <p>Необходимо учитывать, что при определенных обстоятельствах нецелевое использование денежных средств участников долевого строительства может быть предметом уголовного преследования.</p>	<p>Принять меры к возвращению денежных средств участников долевого строительства объекта, использованных не по целевому назначению, либо 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.</p>
6.	<p>В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором</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 её исполнении.</p> <p>Необходимо учитывать, что в соответствии с ч.4 ст. 19.5 КоАП РФ невыполнение в установленный срок законного предписания органа,</p>	<p>Принять меры организационного характера для обеспечения выполнения обязательных требований</p>

	срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации (ч.3 ст.6 Федерального закона № 214-ФЗ)	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.	
7.	Предоставление отчетности застройщика 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 (далее – отчетность застройщика) в порядке и сроки, установленные приказом Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр	Непредставление отчетности застройщика либо представление указанной отчетности, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, а также нарушение сроков её представления Необходимо учитывать, что 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 лиц - от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.	Принять меры организационного характера для обеспечения выполнения обязательных требований
8.	В случае, если досрочно прекращенным договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств	Нарушение сроков уплаты в Фонд денежные средства в размере неуплаченной части страховой премии по договору страхования (части платы по договору поручительства).	Принять меры по уплате Фонду денежных средств в размере неуплаченной части страховой премии по договору

<p>по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (далее - договор страхования) либо договором поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (далее - договор поручительства) предусматривалось право застройщика уплачивать страховую премию по договору страхования (плату по договору поручительства) в рассрочку, застройщик уплачивает в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - Фонд) денежные средства в размере неуплаченной части страховой премии по договору страхования (части платы по договору поручительства) в соответствии с условиями, предусмотренными досрочно прекращенным договором страхования (договором поручительства) (ч.5 ст.3 Федерального закона от 27.06.2019 № 153-ФЗ «О признании утратившими силу отдельных положений статьи 25 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и внесении изменения в статью 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»)</p>	<p>Необходимо учитывать, что в соответствии с п.19, 20 ст.3 Федерального закона от 27.06.2019 № 153-ФЗ «О признании утратившими силу отдельных положений статьи 25 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и внесении изменения в статью 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» неисполнение застройщиком указанной обязанности ведет к приостановлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (договоров участия в долевом строительстве) на основании поступившего в орган регистрации прав уведомления Фонда об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства участников долевого строительства.</p>	<p>страхования (части платы по договору поручительства)</p>
--	--	---