

УТВЕРЖДАЮ
руководитель Региональной
службы государственного
строительного надзора

Ростовской области

 Ю.Ю. Сильвестров

«27» декабря 2019

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

г. Ростов-на-Дону

2019 год

Введение.

Руководство по соблюдению обязательных требований подготовлено в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 8.2 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».

Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ростовской области (далее – контроль (надзор) в области долевого строительства) осуществляет Региональная служба государственного строительного надзора Ростовской области (далее – Служба).

Проведение мероприятий, связанных с непосредственным осуществлением государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется отделом по контролю за организационно-правовым порядком долевого строительства и сектором по контролю за целевым использованием застройщиками денежных средств.

Служба, руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа исполнительной власти, а также другими федеральными органами исполнительной власти в пределах их компетенции, осуществляющих государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, Уставом Ростовской области, законами Ростовской области, постановлениями, распоряжениями и указами Губернатора Ростовской области, Правительства Ростовской области, Положением о Региональной службе государственного строительного надзора Ростовской области, утвержденным постановлением Правительства Ростовской области от 15.12.2019 г. № 230.

Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 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).

1. Общие положения

Статьей 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» предусмотрено, что в целях профилактики нарушений обязательных требований органы государственного контроля (надзора) осуществляют информирование юридических лиц, индивидуальных предпринимателей по вопросам соблюдения обязательных требований, в том числе посредством разработки и опубликования руководств по соблюдению обязательных требований.

Настоящее Руководство по соблюдению обязательных требований (далее - Руководство) распространяется на лиц, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, и устанавливает обязательные требования к основным процедурам при осуществлении осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства.

Перечень обязательных требований к субъектам предпринимательской деятельности и иным лицам, проверяемым при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ростовской области

1. Наличие у застройщика:

1.1. В названии слова «специализированный застройщик».

Застройщик - хозяйственное общество:

которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее пяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда; которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды

либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

1.2. Разрешения на строительство.

1.3. Государственной регистрации права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка.

1.4. Опубликованной, размещенной и (или) представленной проектной декларации.

2. Своевременное представление в Службу запрашиваемых сведений (информации), документов, ежеквартальной отчетности, представление которых предусмотрено законом и необходимо для осуществления законной деятельности Службы, в полном объеме и в неискаженном виде, устных и письменных объяснений по вопросам, входящим с компетенцию Службы.

3. Исполнение в установленные сроки предписаний об устранении выявленных нарушений законодательства об участии в долевом строительстве, выданных должностными лицами Службы при проведении надзорных мероприятий.

4. Уплата административного штрафа в установленный законодательством срок.

5. Не воспрепятствование законной деятельности должностных лиц Службы при проведении проверок и не уклонение от их проведения.

6. Обеспечение при проведении проверок присутствия руководителя (председателя) или уполномоченного представителя застройщика (в т.ч. жилищно-строительного кооператива).

7. Добросовестное пользование принадлежащими правами, предоставленными действующим законодательством.

Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве имеет застройщик, отвечающий следующим требованиям:

1) наличие проектной документации и положительного заключения экспертизы проектной документации;

1.1) размер собственных средств застройщика должен составлять не менее чем десять процентов от проектной стоимости строительства. Порядок

расчета собственных средств застройщика устанавливается Правительством Российской Федерации;

1.2) наличие на дату направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 Федерального закона №214-ФЗ в Службу, денежных средств в размере не менее десяти процентов от проектной стоимости строительства на банковском счете застройщика, открытом в уполномоченном банке в соответствии с частью 2.3 настоящей статьи, либо наличие на указанную дату кредитного договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, предусматривающего предоставление уполномоченным банком застройщику целевого кредита на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в размере не менее сорока процентов от проектной стоимости строительства;

1.3) отсутствуют обязательства по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов (целевых займов), связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство;

1.4) застройщиком не осуществлены выпуск или выдача ценных бумаг, за исключением акций;

1.5) обязательства застройщика, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство, на дату направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 Федерального закона №214-ФЗ в Службу, не превышают один процент от проектной стоимости строительства. Данное правило не применяется в отношении обязательств застройщика по устранению недостатков объекта долевого строительства в соответствии со статьей 7 Федерального закона №214-ФЗ;

1.6) имущество, принадлежащее застройщику, не используется для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, а также для обеспечения исполнения собственных обязательств застройщика, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство;

1.7) отсутствуют обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц;

1.8) застройщик соблюдает нормативы финансовой устойчивости;

2) в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации юридического лица - застройщика;

3) в отношении юридического лица - застройщика отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о

банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», за исключением случаев, предусмотренных указанным Федеральным законом;

4) в отношении юридического лица - застройщика отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

5) в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», отсутствуют сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

6) в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица);

7) у юридического лица - застройщика отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику - юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Застройщик считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в

установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению не принято либо не истек установленный законодательством Российской Федерации срок обжалования указанных недоимки, задолженности. Данное правило не применяется в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)»;

8) лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа застройщика, лицо, являющееся членом коллегиального исполнительного органа застройщика, или лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа управляющей компании, если она осуществляет функции единоличного исполнительного органа застройщика, либо временный единоличный исполнительный орган застройщика (далее - руководитель застройщика), физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более чем пять процентов) корпоративным юридическим лицом - застройщиком, главный бухгалтер застройщика соответствуют требованиям, установленным статьей 3.2 Федерального закона №214-ФЗ;

9) наличие выданного до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства в соответствии с частью 2.1 статьи 19 Федерального закона №214-ФЗ заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным настоящим Федеральным законом.

2 Основания для осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства

Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется посредством организации и проведения проверок только юридических лиц, поскольку в соответствии с требованиями статьи 2 Федерального закона № 214-ФЗ застройщиком может являться исключительно юридическое лицо.

При осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости основаниями для проведения внеплановой проверки деятельности лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства, является:

истечение срока исполнения юридическим лицом ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований;

- поступление в Службу обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» о фактах нарушений требований Федерального закона № 214-ФЗ, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации,

нормативных правовых актов уполномоченного органа, актов органов местного самоуправления;

- требование прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

- выявление в ходе проведения анализа ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, бухгалтерской отчетности (в том числе годовой), составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, и (или) проектной декларации признаков нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- отклонение застройщика от примерного графика реализации проекта строительства на шесть и более месяцев;

- приказ (распоряжение) руководителя (заместителя руководителя) Службы о проведении внеплановой проверки, изданный в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в случае выявления нарушений обязательных требований Федерального закона № 294-ФЗ и принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

поступление в Службу уведомления уполномоченного банка, предусмотренного частью 4 статьи 18² Федерального закона № 214-ФЗ.

Предметом проверки является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных требований, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3. Проведение мероприятий в рамках контроля (надзора) в области долевого строительства

3.1 Анализ отчетности застройщика, жилищно-строительного кооператива 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, своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства, а также промежуточной и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации

Основанием для начала административной процедуры является поступление в Службу отчетности застройщика, жилищно-строительного кооператива 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, своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства, а также промежуточной и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (далее – отчетность).

Анализ отчетности застройщика, жилищно-строительного кооператива осуществляется должностным лицом сектора по контролю за целевым использованием застройщиками денежных средств, назначаемым заведующим указанного сектора после получения резолюции заместителя руководителя Службы.

Анализ отчетности застройщика, жилищно-строительного кооператива в части исполнения примерных графиков реализации проектов строительства осуществляется в порядке, установленном правовым актом Службы, должностными лицами Ростовского и территориального управлений по государственному строительному надзору, назначаемыми заместителями руководителя Службы по направлениям деятельности.

Застройщик ежеквартально представляет в Службу отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в том числе об исполнении 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.

Жилищно-строительный кооператив ежеквартально предоставляет в Службу отчетность об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Отчетность представляется за квартал, если в течение этого квартала действовал хотя бы 1 договор участия в долевом строительстве, заключенный застройщиком, жилищно-строительным кооперативом с участником долевого строительства (далее - договор), или если у застройщика, жилищно-строительного кооператива имелись неисполненные обязательства по договору.

Отчетность представляется застройщиком, жилищно-строительным кооперативом не позднее тридцати дней после окончания отчетного квартала,