



**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ
РЕСПУБЛИКИ СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ – АЛАНИЯ**

П Р И К А З

№ 3

«16» сентября 2020 г.

Владикавказ

**Об утверждении руководства по соблюдению обязательных требований
нормативных правовых актов, а также разъяснений новых требований
нормативных правовых актов в сфере долевого строительства**

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»

П Р И К А З Ы В А Ю

1. Утвердить Руководство по соблюдению обязательных требований нормативных правовых актов, а также разъяснения новых требований нормативных правовых актов в сфере долевого строительства согласно приложению к настоящему приказу.
2. Отделу жилищной политики, контроля и надзора за долевым строительством обеспечить размещение настоящего приказа на официальном интернет-сайте Министерства строительства и архитектуры Республики Северная Осетия-Алания в течение двух рабочих дней со дня его издания.
3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя Министра строительства и архитектуры Республики Северная Осетия-Алания Д.Г. Базаева.

Министр

А. Тотиков

УТВЕРЖДЕНО
приказом Министерства строительства
и архитектуры Республики Северная
Осетия-Алания
от « 16 » сентября 2020 г. № 3

**Руководство по соблюдению обязательных требований нормативных
правовых актов в области долевого строительства**

Настоящее руководство по соблюдению обязательных требований нормативных правовых актов в области долевого строительства разработано Министерством строительства и архитектуры Республики Северная Осетия-Алания (далее-Министерство) в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Государственный контроль (надзор) - одна из функций государства, осуществляемая в целях организации выполнения законов и иных нормативных правовых актов.

Контроль и надзор - два важнейших метода государственного регулирования предпринимательской деятельности, направленные на предупреждение нарушения прав, пресечение таких нарушений, наказание виновных, ликвидацию правовой неграмотности. Данные два метода являются основными видами деятельности государства по обеспечению соблюдения и защиты прав и свобод граждан, включая, соблюдения законодательства в сфере долевого строительства и иных нормативных правовых актов.

Одной из основных форм контрольно-надзорной деятельности являются проверки, под которыми понимается комплекс действий уполномоченных на то лиц, направленных на установление исполнения хозяйствующими субъектами норм законодательства, выявление правонарушений, их пресечение и применение санкций.

Контрольно-надзорная деятельность реализуется Министерством посредством организации и проведения проверок юридических лиц (внеплановые выездные), рассмотрения жалоб, заявлений и т.д.

При осуществлении Министерством контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости основаниями для проведения внеплановых проверок в соответствии с пунктом 2 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ, статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ является:

истечение срока исполнения юридическим лицом ранее выданного

предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований;

выявление в ходе проведения анализа ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, и (или) проектной декларации признаков нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

поступление в Министерство 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;

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

приказ Министра строительства и архитектуры Республики Северная Осетия-Алания о проведении внеплановой проверки, изданный в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо Правительства Республики Северная Осетия-Алания в случае выявления нарушений обязательных требований настоящего Федерального закона и принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

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

поступление в Министерство уведомления уполномоченного банка.

В случае выявления при проведении проверки нарушений юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем обязательных требований должностные лица Министерства, проводившие проверку, выдают юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю предписание об устранении выявленных нарушений с указанием срока его исполнения.

В соответствии с частью 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», руководствуясь Методическими рекомендациями по составлению перечня правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю в рамках отдельного вида государственного контроля (надзора), одобренными протоколом заседания подкомиссии по совершенствованию контрольных (надзорных) и разрешительных функций федеральных органов

исполнительной власти при Правительственной комиссии по проведению административной реформы от 18.02.2016 № 6, Министерством утвержден Перечень актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по осуществлению контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Требование законодательства, обязательное при осуществлении деятельности в сфере долевого строительства	Условия соблюдения требований законодательства
Соблюдение порядка привлечения денежных средств	Застройщики вправе привлекать денежные средства граждан только на основании договора участия в долевом строительстве (ч. 2 ст. 1 Федерального закона № 214-ФЗ)
Условия для привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных жилых домов (далее - МКД)	Наличие разрешительной документации на строительство, права на земельный участок и заключения о соответствии застройщика и проектной декларации, соответствующих требованиям ст.ст. 3, 3.2, 15.4 и 20-21 Федерального закона № 214-ФЗ
Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обязан раскрывать в системе информацию в сроки и порядке, предусмотренный действующим законодательством	В единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) застройщик размещает информацию и документы, перечень которых предусмотрен в ч. 2 ст. 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ, требования к порядку размещения информации установлены Постановлением Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 "О единой информационной системе жилищного строительства"
Соблюдение порядка заключения договора участия в долевом строительстве	Письменная форма, обязательная государственная регистрация (ст. 4, ст. 5 Федерального закона № 214-ФЗ)
Соблюдение срока передачи объекта долевого строительства, установленного договором	Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором либо выплатить неустойку в порядке, в размере и в срок предусмотренные ст. 6 Федеральным законом № 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.	При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого

	строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ)
Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства	Осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. После получения застройщиком 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 (ст. 8, ст. 12 Федерального закона № 214-ФЗ)
Соблюдение порядка расторжения договора	Порядок расторжения договора, в том числе при одностороннем отказе от исполнения договора, срок и порядок возврата денежных средств и выплаты неустойки в случаях и в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ
Соблюдение порядка уступки права требования по договору участия в долевом строительстве	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 (ст. 11 Федерального закона № 214-ФЗ)
Обеспечение обязательств по договору участия в долевом строительстве	Залог, счета эскроу, страхование (ст.ст. 12.1 - 15.6 Федерального закона № 214-ФЗ)
Соблюдение порядка и условий использования денежных средств участников долевого строительства	Целевое использование средств участников долевого строительства в соответствии со ст. 18, ст. 18.1 Федерального закона № 214-ФЗ
Соблюдение порядка осуществления расчетов застройщиком между техническим заказчиком, генеральным подрядчиком.	В целях осуществления деятельности, предусмотренной Федеральным законом № 214-ФЗ, застройщик, технический заказчик, выполняющий работы в соответствии с договором, заключенным с застройщиком, и генеральный подрядчик, выполняющий работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенным с застройщиком, обязаны открыть банковские счета в уполномоченном банке и осуществлять расчеты между собой только с использованием указанных счетов. Застройщик вправе иметь только один расчетный счет (п. 3 ст. 2, ч. 2.3 ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ)
Соблюдение правил уплаты цены договора участия в долевом строительстве	Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в

	безналичном порядке (ч. 3 ст. 5 Федерального закона № 214-ФЗ)
Своевременность создания предоставления проектной декларации (далее ПД) и внесения изменений в ПД, полнота и достоверность внесенных в ПД сведений	Соблюдение порядка и сроков предоставления (опубликования и размещения) ПД и внесенных в нее изменений в соответствии со статьями 19-21 Федерального закона № 214-ФЗ. Заполнение застройщиком электронной формы проектной декларации с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи на сайте БПр://наш.дом.рф/, постановлением Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 "О единой информационной системе жилищного строительства"
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, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации	Соблюдение порядка, срока, достоверности и полноты предоставления ежеквартальной отчетности застройщиками представляемой в соответствии с п. 6 ч. 6 ст. 23 Федерального закона № 214-ФЗ, Приказом Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр "Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в контролирующий орган отчетности об осуществлении деятельности
Мониторинг соблюдения графика ведения строительства объектов строящихся с привлечением средств участников долевого строительства	Отклонение от первоначального графика строительства объекта не должно превышать 6 месяцев (ст.ст. 21 и 23 Федерального закона № 214-ФЗ).
Мониторинг и анализ сведений, внесенных в Единую информационную систему жилищного строительства (ЕИЖС) на сайте http ://наш.дом.рф/	В соответствии с положениями ст. 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ информация и документы, перечисленные в ч. 2 ст. 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ должны быть размещены в порядке и в сроки, установленные Постановлением Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 "О единой информационной системе жилищного строительства" в ЕИСЖС, указанной в ст. 23.3 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»