**РУКОВОДСТВО**по соблюдению обязательных требований, проверяемых Службой государственной жилищной инспекции и строительного надзора Республики Тыва при осуществлении контроля (надзора) в сфере долевого строительства, регулируемой 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»

**Введение**

Руководство по соблюдению обязательных требований в сфере строительства, проверяемых при осуществлении инспекцией государственного строительного надзора Новгородской области регионального государственного строительного надзора, 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».

|  |  |
| --- | --- |
| **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, жилищных сертификатов (часть 2 стати 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, требованиям ст. 3, 3.2  и 20-21, ст. 15.4 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 Постановление 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.ст. 4,5 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 Федеральным законом № 124-ФЗ (ст.6 Закона) |
| 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 статья 7 Федерального закона № 214-ФЗ |
| Передача объекта долевого строительства застройщиком  и принятие его участником долевого строительства | Осуществляются по подписываемым 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 | Случаи и 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 статьей 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](consultantplus://offline/ref=994B6FBF04B73ED8D0270F883C1C6C606D3E790AD236562C1B3D6CFA25DCEB224AAD6480384CC11BTFX3K) 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 статьями 18 и 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) |
| 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 сайт <http://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 | Статьи 21 и 23 Федерального закона № 214-ФЗ. Отклонение от первоначального графика строительства объекта не должно превышать 6 месяцев. |
| Мониторинг и анализ сведений, внесенных в Единую информационную систему жилищного строительства (ЕИЖС) на сайте на.дом.рф | В соответствии с положениями ст. 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ информация  и документы, перечисленные в ч. 2 ст. 3 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» |