**Памятка**

**по соблюдению обязательных требований при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов, на территории Архангельской области**

Уполномоченным органом исполнительной власти Архангельской области по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов, на территории Архангельской области является **инспекция государственного строительного надзора Архангельской области**.

Государственный контроль (надзор) осуществляется в форме проверок.

**Плановые проверки** в отношении лиц, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, **не проводятся**.

Основанием для проведения плановой проверки в отношении жилищно-строительного кооператива является истечение одного года с даты выдачи жилищно-строительному кооперативу разрешения на строительство либо с даты окончания проведения последней плановой проверки такого кооператива.

**Основания для проведения внеплановой проверки** закреплены в части 11 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ, в части 6 статьи 123.2 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Для возможности привлечения денежных средств участников долевого строительства застройщик направляет через личный кабинет застройщика в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ (далее – ЕИСЖС) проектную декларацию, подписанную усиленной электронной подписью.

После получения положительного заключения, застройщик в течение 60 дней подает на государственную регистрацию в Управление Росреестра по Архангельской области и Ненецкому автономному округу (далее – Управление Росреестра) пакет документов для регистрации первого договора долевого участия в строительстве.

Осуществление государственного контроля (надзора) начинается с поступления в инспекцию госстройнадзора АО уведомления из Управления Росреестра о регистрации первого договора долевого участия в строительстве по каждому объекту.

1. **Ежеквартально** застройщики представляют в инспекцию госстройнадзора АО отчетность 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 (приказ Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр, постановление Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319) – за I – III кварталы – не позднее 30 календарных дней после окончания отчетного периода, за IV квартал – не позднее 90 календарных дней после окончания IV квартала.

**Ежеквартально** жилищно-строительные кооперативы (далее – ЖСК) представляют в инспекцию госстройнадзора АО отчетность об осуществлении деятельности ЖСК, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства ЖСК многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами (приказ Минстроя России от 03.07.2017 № 955/пр) – за I – III кварталы – не позднее 30 календарных дней после окончания отчетного периода, за IV квартал – не позднее 60 календарных дней после окончания IV квартала.

Датой представления отчетности считается дата размещения отчетности в личном кабинете в ЕИСЖС.

Проверка отчетности осуществляется в течение 120 календарных дней с момента окончания отчетного квартала и представления отчетности в контролирующий орган.

По результатам проверки контролирующим органом составляется акт о проверки. В случае выявленных нарушений выдается предписания об устранении нарушений, которое должно быть выполнено в установленный срок.

Об исполнении предписания указанный орган уведомляется извещением об устранении нарушений.

2. **Ежеквартально** инспекцией в отношении ЖСК осуществляется систематическое наблюдение в части размещения информации и сведений, размещение которых установлено постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства» (далее – постановление № 319), а также документы, перечень которых закреплен в статье 123.1 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

Застройщики обязаны размещать в ЕИСЖС документы и сведения, закрепленные в статье 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) и в сроки, закрепленные в постановлении № 319.

Застройщик или ЖСК после окончания строительства объекта капитального строительства, передачи всех объектов участникам долевого строительства и членам ЖСК по актам приема–передачи и представления итоговой отчетности с указанием исполнения всех обязательств перед участниками строительства снимается с государственного контроля.

**Административная ответственность** за нарушение обязательных требований предусмотрена статьями 13.19.3, 14.28, 14.28.1 КоАП РФ.

В ходе осуществления контрольно-надзорных мероприятий в том числе без взаимодействия с юридическими лицами, контролирующий орган составляет и направляет лицам, осуществляющим строительство с привлечением денежных средств граждан, предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.

По результатам проведенной проверки может быть принято решение передать такие материалы в правоохранительные органы с целью решения вопроса о привлечении виновных лиц к уголовной ответственности.

Контролирующий орган вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Контролирующий орган вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о ликвидации лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства или ЖСК.

**Полное руководство по соблюдения обязательных требований** при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов, на территории Архангельской области размещено на странице инспекции в информационно–телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://portal.dvinaland.ru/upload/iblock/e8c/Руководство%20по%20собл.ОТ%20долевка.PDF>.

**Ответственность за нарушение соблюдения требований**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Содержание нарушения обязательного требования | Нормативно-правовой акт, устанавливающий ответственность за нарушение обязательных требований |
| 1. | Застройщик раскрывает информацию, предусмотренную ч. 2 ст. 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ, путем её размещения в ЕИСЖС.  ЖСК размещает информацию в ЕИСЖС в соответствии с ч. 1 ст. 123.1 Жилищного кодекса. | Не размещение информации в ЕИСЖС либо её размещение не в полном объеме и (или) с нарушением срока размещения либо размещение информации не в полном объеме, размещение заведомо искаженной информации (ч. 1 ст. 13.19.3 КоАП РФ),  - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 15 тысяч до 30 тысяч рублей; на юридических лиц – от 50 тысяч до 200 тысяч рублей.  Повторное нарушение (ч. 2 ст. 13.19.3 КоАП РФ),  - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 40 тысяч до 80 тысяч рублей или дисквалификацию на срок от 1 года до 3 лет; на юридических лиц - от 200 тысяч до 400 тысяч рублей. |
| 2. | Застройщик обязан представлять в инспекцию госстройнадзора АО (далее – инспекция) 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). | Непредставление сведений и (или) документов либо представление их не в полном объеме и (или) с нарушением срока представления, а равно представление таких сведений и (или) документов не в полном объеме или недостоверных сведений (ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ),  - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 5 тысяч до 15 тысяч рублей; на юридических лиц – от 50 тысяч до 200 тысяч рублей. |
| 3. | Застройщик обязан привлекать денежные средства участников долевого строительства 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), и соответствовать требованиям ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ. | Привлечение денежных средств граждан лицом, не имеющим на это права, несоблюдение указанных требований при привлечении денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния (ч. 1 ст. 14.28 КоАП РФ),  - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 20 тысяч до 50 тысяч рублей; на юридических лиц – от 500 тысяч до 1 миллиона рублей.  УК РФ:  - ч. 1 ст. 200.3 привлечение денежных средств граждан в крупном размере (если сумма привлеченных денежных средств превышает три 3 миллиона рублей),  - наказывается обязательными работами на срок до 360 часов, либо исправительными работами на срок до 1 года, либо принудительными работами на срок до 2 лет, либо лишением свободы на тот же срок с ограничением свободы на срок до 1 года или без такового.  - ч. 2 ст. 200.3 УК РФ то же деяние, совершенное группой лиц по предварительному сговору, а равно в особо крупном размере, если сумма привлеченных денежных средств превышает 5 миллионов рублей),  - наказывается обязательными работами на срок до 480 часов, либо исправительными работами на срок до 2 лет, либо принудительными работами на срок до 5 лет, либо лишением свободы на тот же срок с ограничением свободы на срок до 2 лет или без такового. |
| 4. | Застройщик обязан размещать в ЕИСЖС проектные декларации (ст. 20, 21 Федерального закона № 214-ФЗ) и вносить в них изменения (ст. 19 Федерального закона № 214-ФЗ, постановлением Правительства РФ от 26 марта 2019 г. № 319). | Неполнота и (или) недостоверность информации, отражаемой в проектных декларациях, нарушение сроков внесения и размещения изменений в проектные декларации (ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ),  - влекут наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 5 тысяч до 15 тысяч рублей; на юридических лиц – от 200 тысяч до 400 тысяч рублей. |
| 5. | Застройщик обязан использовать денежные средства участников долевого строительства исключительно на цели, указанные в ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ. | Нецелевое использование денежных средств участников долевого строительства (ч. 1 ст. 14.28 КоАП РФ)  - влечет наложение административного в размере от 20 тысяч до 50 тысяч рублей; на юридических лиц - от 500 тысяч до 1 миллиона рублей.  При определенных обстоятельствах нецелевое использование денежных средств участников долевого строительства может быть предметом уголовного преследования. |
| 6. | Застройщик обязан в случае невозможности завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в предусмотренный договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора (ч. 3 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ). | Несоблюдение порядка уведомления участников долевого строительства об изменении сроков завершения строительства многоквартирных домов и передачи объектов дольщикам.  Неисполнение указанной обязанности может стать основанием для направления застройщику предписания об её исполнении (ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ) невыполнение в установленный срок законного предписания инспекции,  - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 10 тысяч до 15 тысяч рублей; на юридических лиц – от 100 тысяч до 200 тысяч рублей. |
| 7. | Застройщик обязан в соответствии  ч. 6 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ ежеквартально предоставлять в инспекцию отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, включая бухгалтерскую (финансовую) отчетность (приказ Минстроя России от 12 октября 2018 г. № 656/пр).  ЖСК обязан в соответствии с п. 3.3 ч. 2 ст. 123.2 Жилищного кодекса ежеквартально представлять в инспекцию отчетность об осуществлении деятельности ЖСК, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства ЖСК многоквартирного дома (приказ Минстроя России от 3 июля 2017 г. № 955/пр. | Непредставление отчетности застройщика либо представление указанной отчетности, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, а также нарушение сроков её представления (ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ),  - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 5 тысяч до 15 тысяч рублей; на юридических лиц – от 50 тысяч до 200 тысяч рублей. |
| 8. | ЖСК обязан вести реестр членов жилищно-строительного кооператива (ч. 3 ст. 123.1 ЖК РФ). | Неисполнение обязанности по ведению реестра членов жилищно-строительного кооператива, осуществляющего строительство многоквартирного дома,  - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 5 тысяч до 15 тысяч рублей; на юридических лиц – от 20 тысяч до 100 тысяч рублей. |

Сотрудники инспекции государственного строительного надзора Архангельской области на постоянной основе осуществляют консультирование субъектов предпринимательской деятельности об установленных обязательных требованиях непосредственно в инспекции и по телефону: **(8182) 65-11-68.**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_