

**Руководство по соблюдению требований, проверяемых Департаментом строительства и архитектуры
Ивановской области при осуществлении контроля (надзора) в сфере долевого строительства, регулируемой
Федеральным законом от 31.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов
и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты
Российской Федерации»**

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, участия в жилищно-строительных кооперативах (статья 1 Федерального закона от 31.12.2004 № 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)
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 Федерального закона № 214-ФЗ.
Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию) путем размещения ее в единой	Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обязан раскрывать информацию, перечисленную в части 2 статьи 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ. Информация раскрывается застройщиком в отношении каждого многоквартирного

информационной системе жилищного строительства	дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Правила размещения информации субъектами информации, обязательное размещение которой предусмотрено законодательством Российской Федерации, в единой информационной системе жилищного строительства утверждены 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. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (статьи 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 № 214-ФЗ (статья 6 Федерального закона № 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 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 (статья 8 Федерального закона № 214-ФЗ)
Соблюдение порядка расторжения договора	Случаи и порядок расторжения договора, в том числе одностороннего отказа 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 Российской Федерации (статья 11 Федерального закона № 214-ФЗ).
Обеспечение обязательств по договору участия в долевом строительстве	Залог, счета эскроу, страхование гражданской ответственности застройщика (статьи 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.
Своевременность 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, привлекающим денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, электронной формы проектной декларации с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи на сайте сайт

	http://наш.дом.рф/ .
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, сводной накопительной ведомости проекта строительства, 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 пунктом 6 части 6 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ. Порядок предоставления застройщиком 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 примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости определен приказом Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр.
Мониторинг соблюдения графика ведения строительства объектов строящихся с привлечением средств участников долевого строительства	Отклонение застройщика от примерного графика реализации проекта строительства не должно превышать шесть месяцев (статья 23 Федерального закона № 214-ФЗ).

Мониторинг и анализ сведений, внесенных в Единую информационную систему жилищного строительства (ЕИЖС) на сайте наш.дом.рф	В соответствии с положениями статьи 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ информация и документы, перечисленные в части 2 статьи 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ, должна быть размещена в единой информационной системе жилищного строительства в порядке и сроки, установленные в постановлении Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319.
---	--