**Руководство по соблюдению обязательных требований  
в области долевого строительства  
и деятельности жилищно-строительных кооперативов**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Информация о содержании обязательных требований | Условия соблюдения требований законодательства |
| Соблюдение порядка привлечения денежных средств | Застройщики вправе привлекать денежные средства граждан только на основании требований части 2 статьи 1 [Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"](https://docs.cntd.ru/document/901919587#7D20K3) (далее - Федеральный закон N 214-ФЗ) |
| Условия для привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов (далее - МКД) | Право на привлечение денежных средств участников строительства для строительства (создания) МКД и (или) иного объекта недвижимости имеют застройщики, соответствующие требованиям статей 3, 3.2, 15.4, 20 - 21 Федерального закона N 214-ФЗ |
| Своевременность создания, предоставления проектной декларации (далее - ПД) и внесения изменений в ПД, полнота и достоверность внесенных в ПД сведений (в том числе соблюдение формы проектной декларации) | Соблюдение порядка и сроков предоставления (опубликования и размещения) ПД и внесенных в нее изменений в соответствии со статьями 19 - 21 Федерального закона N 214-ФЗ.  Заполнение застройщиком электронной формы ПД с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи на сайте http://наш.дом.рф/ производится в порядке, установленном [Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 марта 2019 года N 319 "О единой информационной системе жилищного строительства"](https://docs.cntd.ru/document/553953360#64U0IK) (далее - постановление N 319). [Форма проектной декларации](https://docs.cntd.ru/document/420388049#6540IN) утверждена [Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 декабря 2016 года N 996/пр "Об утверждении формы проектной декларации"](https://docs.cntd.ru/document/420388049#6520IM) |
| Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обязан раскрывать в системе информацию в сроки и порядке, предусмотренные законодательством. Жилищно-строительные кооперативы, осуществляющие за счет средств членов кооператива строительство МКД (далее - ЖСК), обязаны раскрывать в системе информацию в сроки, в порядке, предусмотренные законодательством | В единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС) застройщик размещает информацию и документы, перечень которых предусмотрен частью 2 статьи 3.1 Федерального закона N 214-ФЗ.  ЖСК размещают в ЕИСЖС информацию и документы, перечень которых предусмотрен статьей 123.1 [Жилищного кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#7D20K3).  Требования к порядку размещения информации установлены постановлением N 319. Сроки размещения застройщиками обязательных документов предусмотрены частями 3, 3.1, 3.2 статьи 3.1 Федерального закона N 214-ФЗ |
| Соблюдение порядка заключения договора участия в долевом строительстве | Письменная форма, обязательная государственная регистрация (статьи 4 и 5 Федерального закона N 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 статьей 6 Федерального закона N 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 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 согласно статье 7 Федерального закона N 214-ФЗ |
| Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства | После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию МКД и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока согласно статьям 8 и 12 Федерального закона N 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 |
| 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 осуществляются в соответствии со статьей 9 Федерального закона N 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](https://docs.cntd.ru/document/9027690#7D20K3) (статья 11 Федерального закона N 214-ФЗ) |
| Обеспечение обязательств по договору участия в долевом строительстве (за исключением привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу) | Залог, счета эскроу, страхование регламентируются статьями 12.1, 13, 14, 15, 15.4, 15.5, 15.6 Федерального закона N 214-ФЗ |
| Соблюдение порядка и условий использования денежных средств участников долевого строительства (за исключением привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу) | Целевое использование средств участников долевого строительства осуществляется в соответствии со статьями 18 и 18.1 Федерального закона N 214-ФЗ |
| Соблюдение порядка осуществления расчетов застройщиком между техническим заказчиком, генеральным подрядчиком (для застройщиков, получивших разрешение на строительство после 1 июля 2018 года) | В целях осуществления деятельности, предусмотренной Федеральным законом N 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, осуществлять расчеты между собой только с использованием указанных счетов. Застройщик вправе иметь только один расчетный счет, часть 2.3 статьи 3 Федерального закона N 214-ФЗ |
| Ежеквартальное предоставление отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) МКД 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, представляемой в соответствии с пунктом 6 части 6 статьи 23 Федерального закона N 214-ФЗ, [Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12 октября 2018 года N 656/пр "Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в контролирующий орган отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) МКД 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"](https://docs.cntd.ru/document/551544425#7D20K3) |
| Мониторинг соблюдения графика ведения строительства объектов, строящихся с привлечением средств участников долевого строительства | Контрольные функции за соблюдением застройщиками графиков ведения строительства, размещенных на сайте ЕИСЖС, осуществляются согласно требованиям части 6 статьи 23 Федерального закона N 214-ФЗ. Отклонения от первоначального графика строительства объекта не должны превышать 6 месяцев |
| Мониторинг и анализ сведений, внесенных в ЕИСЖС на сайте http://наш.дом.рф/ | В соответствии с положениями статьи 23.3 Федерального закона N 214-ФЗ информация и документы, перечисленные в части 2 статьи 3.1 Федерального закона N 214-ФЗ, должны быть размещены в порядке и в сроки, установленные постановлением N 319 |
| Ежеквартальное предоставление отчетности ЖСК | [Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 3 июля 2017 года N 955/пр "Об утверждении формы отчетности об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом МКД, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами, и порядка предоставления жилищно-строительным кооперативом указанной отчетности в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства МКД и (или) иных объектов недвижимости"](https://docs.cntd.ru/document/456079045); статья 123.1 [Жилищного кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#7D20K3) |
| Ведение ЖСК реестра членов ЖСК, в том числе в ЕИСЖС | Часть 3 статьи 123.1 [Жилищного кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#7D20K3) |
| Соблюдение ЖСК части 3 статьи 110 [Жилищного кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#7D20K3) | Члены ЖСК своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании МКД. ЖСК в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию МКД в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство. ЖСК, за исключением ЖСК, создание которых предусмотрено [Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства"](https://docs.cntd.ru/document/902111774#7D20K3), не вправе осуществлять одновременно строительство более одного МКД с количеством этажей более чем три |