

**Доклад о результатах правоприменительной практики
Службы Республики Коми строительного, жилищного и технического
надзора (контроля при осуществлении регионального государственного
контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных
домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью
жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством
многоквартирных домов за 2020 год.**

Постановлением Правительства Республики Коми от 22 декабря 2015 г. № 541 Служба Республики Коми строительного, жилищного и технического надзора (контроля) (далее – Служба) уполномочена на осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов.

За 2020 года Службой рассмотрено 15 обращений граждан и юридических лиц по вопросам участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, что на 40% меньше, чем за 2019 год. 10% рассмотренных обращений содержат сведения о допущенных застройщиком нарушениях гражданско-правового характера. Заявителям разъясняются способы защиты их прав и законных интересов. Оставшиеся 90% рассмотренных обращений содержат сведения о нарушении сроков передачи объекта участникам долевого строительства.

Основная масса обращений содержит сведения о нарушении застройщиками обязательных требований установленных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214 «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 иными нормативно-правовыми актами в области долевого строительства, а именно: нарушение сроков передачи объекта долевого строительства участникам долевого строительства. Также поступают обращения о ненадлежащем качестве объектов долевого строительства, несоблюдении застройщиками проектов строительства.

По состоянию на 17 декабря 2020 года на территории Республики Коми 6 застройщиков осуществляют деятельность, связанную с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Указанными застройщиками осуществляется долевое строительство 11 многоквартирных жилых домов. За 11 месяцев 2020 года заключено 936 договоров участия в долевом строительстве, что на 38 % меньше показателей аналогичного периода прошлого года.

В соответствии с пунктом 10 статьи 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 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) плановые проверки в отношении лиц, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого

строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не проводятся.

В 2020 году внеплановые проверки не проводились в связи с вступлением в силу Постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 438 «Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля и о внесении изменения в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

В целях принятия мер, направленных на предотвращение появления «обманутых» дольщиков, при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с января 2020 г. по 17 декабря 2020 г. проведено 227 мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами.

По результатам проведенных мероприятий:

- выдано 5 предостережений о недопустимости нарушения законодательства в области долевого строительства (4 предостережения исполнены, срок исполнения 1 предостережения не наступил);
- возбуждено 26 административных дел о нарушении требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- рассмотрено 22 административных дела о нарушении требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе 3 административных дела, возбужденных в конце 2019 г.);
- вынесено 22 постановления о привлечении виновных лиц к административной ответственности (по ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ – 8 постановлений, по ч. 3 ст. 14.28 – 4 постановления, по ч. 4 ст. 14.28 – 1 постановление, по ч. 1 ст. 13.19.3 – 6 постановлений, по ч. 2 ст. 13.19.3 – 3).

Наиболее часто застройщики и их должностные лица привлекаются к административной ответственности по ч. 1 ст. 13.19.3 КоАП РФ, а также по ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ, за нарушения, совершенные в части информационной открытости в ЕИСЖС по раскрытию застройщиком информации, а именно:

- размещение застройщиком в ЕИСЖС проектной деклараций, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию;
- нарушение сроков опубликования и размещения проектной декларации либо вносимых в нее изменений;
- нарушение порядка, сроков и периодичности размещения информации;
- размещение информации не в полном объеме.

Основная причина увеличения нарушений обязательных требований является слабое знание застройщиками правовых норм, внесенных в законодательство о долевом строительстве следующими нормативными актами:

- Федеральным законом от 01.07.2018 № 175-ФЗ,

- Федеральным законом от 25.12.2018 № 478-ФЗ
- Федеральным законом от 27.06.2019 № 151-ФЗ
- Федеральным законом от 13.07.2020 № 202-ФЗ
- постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319;

- внесение изменений в порядок предоставления застройщиком отчетности приказом Минстроя России 12.10.2018 № 656/пр.

Основные рекомендации подконтрольным субъектам (застройщикам) по проведению мероприятий, направленных на устранении условий и причин совершения массовых нарушений обязательных требований:

- 1) изучить требования основных нормативно-правовых актов в области долевого строительства;
- 2) своевременное ознакомление с изменениями законодательства.

С 01.01.2017 г. Служба оказывает государственную услугу по выдаче застройщикам заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленными частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ. За 2020 год Службой выдано 9 заключений о соответствии, 1 заключение о соответствии аннулировано, с связи с тем, что застройщиком не был заключен договор долевого участия в течении 60 дней со дня выдачи заключения.

Об изменениях в федеральном законодательстве.

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2020 № 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены следующие изменения:

1. *Изменения в Федеральный закон 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»:*

- залог земельного участка или права аренды (субаренды) теперь будет прекращаться со дня постановки на государственный кадастровый учет построенного объекта. Ранее, напомним, закон требовал передачи всех объектов долевого участия участникам строительства.

- денежные средства участников долевого строительства, внесённые на счет эскроу, будут перечисляться уполномоченным банком застройщику сразу после получения разрешения на ввод объекта, без предоставления сведений о регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства.

- вводится процедура возврата средств материнского капитала при расторжении ДДУ или кредитного договора.

- после передачи и постановки на государственный кадастровый учет объекта застройщик сможет подавать в Росреестр заявление о государственной регистрации прав собственности за участником строительства без доверенности.

- в перечень целевого использования денежных средств дольщиков добавлена возможность расходования средств для подготовки проектной документации и инженерных изысканий для строительства и реконструкции в границах земельного участка инженерных сетей для технического присоединения строящегося объекта и строительства объектов социальной инфраструктуры

- по расчетному счету возможно предоставление целевых займов другому застройщику, по отношению к которому застройщик является основным Обществом.

- нарушение срока ввода в эксплуатацию объекта застройщиком на срок три и более месяца больше не является основанием для отказа в выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ.

- изменения в проектную декларацию застройщиком теперь должны вноситься раз в месяц не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

- внесение изменений в проектную декларацию не требуется после размещения в ЕИСЖС сведений о вводе объекта в эксплуатацию;

- раскрытию информации застройщиком не подлежит место жительства физических лиц, входящих в одну группу с застройщиком. Достаточно будет указания гражданства, СНИЛС и ИНН.

- в составе информации о проекте строительства застройщик обязан дополнительно указывать:

- информацию о генеральном подрядчике;
- предельные параметры разрешенного строительства;
- срок передачи объекта долевого строительства участнику строительства;

- информацию о планируемом сроке погашения целевого кредита (займа).

- уполномоченный федеральный орган исполнительной власти (Минстрой РФ) наделяется правом установления обязательных квалификационных требований к участникам госзакупок, проводимых Фондом защиты прав дольщиков.

- вводится ряд требований к Единому реестру проблемных объектов, в частности, должна быть обеспечена возможность категорирования проблемных объектов по показателям:

- наличия или отсутствия заключенных ДДУ;
- наличия определения арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства ЖСК или застройщику в соответствии с Законом о банкротстве;
- отнесение проблемного объекта к объекту капитального строительства жилого назначения.

- основанием для исключения объекта из Единого реестра проблемных объектов является:

- ввод объекта в эксплуатацию;
- вынесения определения арбитражного суда о передаче Фонду защиты прав дольщиков прав на земельный участок с находящимся на нем объектом застройщика.

- органы прокуратуры получают доступ к ЕИСЖС в части, необходимой для осуществления прокурорского надзора.

2. Изменения в Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»:

- в деле о банкротстве застройщиков требования к необходимому стажу работы конкурсного управляющего на руководящих должностях в строительных организациях снижены с трех до двух лет, а управляющий должен будет пройти обучение по программе Фонда защиты прав дольщиков.

- у конкурсного управляющего появляется обязанность предоставления Фонду защиты прав дольщиков документов, включающего реестр требований участников строительства, итоги инвентаризации и прочее, в целях принятия решения о целесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства.

- фонд наделяется правом обращения в арбитражный суд с инициативой финансирования расходов застройщика с последующим возмещением таких расходов из конкурсной массы.

- изменениями дополняется порядок передачи прав Фонду защиты прав дольщиков застройщика на земельный участок в случае выплаты возмещения участникам строительства.

3. Изменения в Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»:

- полномочия Фонда защиты прав дольщиков теперь распространяются и на защиту прав участников ЖСК.

- изменениями детализируется новый порядок урегулирования Фондом защиты прав дольщиков обязательств перед участниками строительства, а также выполнение функций застройщика и технического заказчика возлагается непосредственно на данный Фонд. Установлен механизм перехода прав на имущество застройщика к Фонду, а также порядок взаимодействия Фонда с участниками строительства.

- расчет рыночной стоимости равнозначного жилого помещения при выплате возмещения будет определяться на дату, которая не может быть ранее трех месяцев до даты принятия Фондом защиты прав дольщиков соответствующего решения.

- дополнен порядок реализации имущества застройщика, переданного Фонду защиты прав дольщиков в процедуре банкротства.