



**ДЕПАРТАМЕНТ СТРОИТЕЛЬСТВА,  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА  
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРИКАЗ**

от «14» декабря 2020 года

№ 212

г. Кострома

**Об утверждении Обзора правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за 2020 год**

В соответствии со статьей 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» ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Обзор правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации о долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости за 2020 год (далее - Обзор) согласно приложению к настоящему приказу.

2. Начальнику отдела контроля (надзора) за долевым строительством (Сунцову С.В.) обеспечить размещение Обзора на сайте Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области в течение 5 дней с даты подписания настоящего приказа.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя директора департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области Ухова Н.М.

4. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания.

Исполняющий обязанности  
директора департамента

А.В. Кудряшов

УТВЕРЖДЕН  
приказом Департамента  
строительства, ЖКХ и ТЭК  
Костромской области  
от «14» декабря 2020 года № 212

## ОБЗОР

правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности  
Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области  
по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого  
строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости  
в соответствии с законодательством российской федерации о долевом  
строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости  
за 2020 год

### Раздел I. Общие положения

1.1. Обзор правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области (далее - Департамент) по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации о долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости за 2020 год подготовлен в соответствии со статьей 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» (далее - Федеральный закон № 294-ФЗ).

1.2. В соответствии с Положением о департаменте строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области, утвержденным постановлением губернатора Костромской области от 10 октября 2018 года № 214 «О департаменте строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области», Департамент является уполномоченным органом исполнительной власти на территории Костромской области, осуществляющим региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов.

### Раздел II. Правоприменительная практика организации и проведения регионального государственного контроля (надзора)

По данным, представленным 37 строительными организациями, привлекающими денежные средства граждан-участников долевого строительства многоквартирных домов (других объектов недвижимости) за 3 квартал 2020 года, на территории Костромской области количество строящихся объектов составило

170 единиц, количество привлеченных денежных средств участников долевого строительства - 6,1 млрд. руб., количество действующих договоров долевого участия - 2168.

**2.1. Перечень правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости**

**Федеральные законы**

№ пп	Наименование и реквизиты акта	Краткое описание круга лиц и (или) перечня объектов, в отношении которых устанавливаются обязательные требования	Указание на структурные единицы акта, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю
1	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»	лица, осуществляющие привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости	весь акт
2	«Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ	жилищно-строительные кооперативы	статья 110, статья 123.1, статья 123.2
3	Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»	лица, осуществляющие привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости	весь акт

4	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»	лица, осуществляющие привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости	весь акт
---	--	---	----------

**Указы Президента Российской Федерации, постановления и распоряжения  
Правительства Российской Федерации**

№ пп	Наименование документа (обозначение)	Сведения об утверждении	Краткое описание круга лиц и (или) перечня объектов, в отношении которых устанавливаются обязательные требования	Указание на структурные единицы акта, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю
1	Положение о нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика	Постановление Правительства Российской Федерации от 26.12.2018 № 1683 «О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика»	лица, осуществляющие привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости	весь акт
2	Правила расчета собственных средств застройщика, имеющего право на	Постановление Правительства РФ от 11.06.2018 № 673 «Об утверждении	лица, осуществляющие привлечение денежных средств граждан для	весь акт

	<p>привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов на основании договора участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»</p>	<p>Правил расчета собственных средств застройщика, имеющего право на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов на основании договора участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»</p>	<p>строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости</p>	
3	<p>Правила размещения информации, обязательное размещение которой предусмотрено законодательством Российской Федерации, в единой информационной системе жилищного строительства</p>	<p>Постановление Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства»</p>	<p>лица, осуществляющие привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости</p>	<p>весь акт</p>
4	<p>Требования к организации и проведению государственного</p>	<p>Постановление Правительства РФ от 02.09.2020 № 1336 «Об</p>	<p>лица, осуществляющие привлечение денежных средств</p>	<p>весь акт</p>

	контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	утверждении требований к организации и проведению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»	граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости	
--	--	--	---	--

Нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти и нормативные документы федеральных органов исполнительной власти

№№ пп	Наименование документа (обозначение)	Сведения об утверждении	Краткое описание круга лиц и (или) перечня объектов, в отношении которых устанавливаются обязательные требования	Указание на структурные единицы акта, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю
1	Форма и порядок предоставления застройщиками в контролирующей орган 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	Приказ Министерства строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12.10.2018 № 656/пр «Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в министерство отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников	лица, осуществляющие привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости	весь акт

	<p>реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства</p>	<p>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»</p>		
2	<p>Понижающие коэффициенты для расчета площади лоджий, веранды, балкона, террасы, используемых при расчете общей приведенной площади жилого помещения</p>	<p>Приказ Министра России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения»</p>	<p>лица, осуществляющие привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости</p>	<p>весь акт</p>
3	<p>Форма проектной декларации</p>	<p>Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20.12.2016 № 996/пр «Об утверждении</p>	<p>лица, осуществляющие привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости</p>	<p>весь акт</p>

		формы проектной декларации»		
4	Методические указания по заполнению форм ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства	Приказ Федеральной службы по финансовым рынкам от 12.01.2006 № 06-2/пз-н «Об утверждении методических указаний по заполнению форм ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства»	лица, осуществляющие привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости	весь акт
5	Формы бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах	Приказ Министерства финансов Российской Федерации от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»	лица, осуществляющие привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости	весь акт
6	Форма отчетности об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-	Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 03.07.2017 № 955/пр «Об утверждении формы отчетности	жилищно-строительные кооперативы	весь акт

	<p>строительным кооперативом многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами, и порядок предоставления жилищно-строительным кооперативом указанной отчетности в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости</p>	<p>об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, 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 многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»</p>		
7	<p>Форма заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального</p>	<p>Приказ Минстроя России от 11 октября 2018 года № 653/пр «Об утверждении формы заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям,</p>	<p>лица, осуществляющие привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и иных</p>	<p>весь акт</p>

	закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ	установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»	объектов недвижимости	
8	Порядок расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств	Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2019 № 278/пр «Об утверждении порядка расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств»	лица, осуществляющие привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости	весь акт

#### Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации

№ пп	Наименование документа (обозначение) и его реквизиты	Краткое описание круга лиц и (или) перечня объектов, в отношении которых устанавливаются обязательные требования	Указание на структурные единицы акта, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю
------	--	--	---

1	<p>Постановление администрации Костромской области от 20 сентября 2010 № 328-а «Об утверждении Перечня сведений и (или) документов, необходимых для осуществления контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области»</p>	<p>лица, осуществляющие привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости</p>	<p>весь акт</p>
2	<p>Постановление администрации Костромской области от 24 декабря 2018 № 567-а «Об утверждении положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»</p>	<p>лица, осуществляющие привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости</p>	<p>весь акт</p>
3	<p>Приказ департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области от 26 июня 2019 года № 7-НП «Об утверждении административного регламента исполнения департаментом строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области государственной функции по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на</p>	<p>лица, осуществляющие привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости</p>	<p>весь акт</p>

	территории Костромской области»		
--	---------------------------------	--	--

Перечень нормативных правовых актов, регулирующих исполнение Департаментом государственной функции (с указанием их реквизитов и источников официального опубликования), размещается на официальном сайте Департамента в информационно-коммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть Интернет).

Департамент обеспечивает размещение и актуализацию перечня нормативных правовых актов, регулирующих осуществление государственного контроля, на своем официальном сайте в сети Интернет.

## **2.2. Составление ежегодного плана проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, его направление в органы прокуратуры**

В соответствии с ч. 10 ст. 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 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.

## **2.3. Использование оснований для проведения внеплановых проверок, согласование проведения внеплановых выездных проверок с органами прокуратуры в установленных федеральными законами случаях**

При осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в течение 2020 года основаниями для проведения внеплановых проверок в соответствии со статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ являлись:

1) поступление в контролирующий орган обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, указанной в части 1 статьи 23.2 настоящего Федерального закона некоммерческой организации, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» о фактах нарушений требований настоящего Федерального закона, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов уполномоченного органа, актов органов местного самоуправления.

2) итоги мероприятий без взаимодействия с юридическими лицами, при проведении которых были выявлены признаки нарушений обязательных требований.

В 2020 году внеплановых выездных проверок, требующих согласования с органами прокуратуры Костромской области, отделом контроля (надзора) за долевым строительством Департамента не проводилось.

## **2.4. Организация проведения проверок**

Внеплановые проверки в 2020 году проводились на основании приказов директора Департамента и (или) уполномоченных лиц - первого заместителя директора Департамента, исполняющего обязанности директора Департамента.

## **2.5. Выбор документальной или выездной проверки**

Проверки проводились в документальной форме, исходя из мероприятий, требуемых для достижения целей и задач проверки.

Предмет проверок установлен статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ: соблюдение лицами, привлекающими денежные средства граждан для строительства, обязательных требований, установленных настоящим Федеральным законом и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Цели проверки определяются в прямой зависимости от основания ее проведения.

Задачи - выявление и устранение нарушений законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, допущенных юридическим лицом.

Информация о предмете, целях и задачах проверок отражается в приказе о проверке, утверждаемом директором Департамента или уполномоченными лицами.

## **2.6. Исчисление и соблюдение сроков проведения проверок**

В 2020 году проверки проводились в сроки, установленные Федеральным законом № 294-ФЗ. Случаев нарушения срока проведения проверок не допущено.

## **2.7. Соблюдение прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при организации и проведении проверок**

При осуществлении контрольно-надзорной деятельности в 2020 году Департаментом обеспечено соблюдение прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в соответствии с требованиями Федерального закона № 294-ФЗ.

Случаев обжалования действий должностных лиц Департамента при проведении проверок в 2020 году не было.

## **2.8. Оформление результатов проверок и принятие мер по их результатам**

По результатам проверок должностными лицами Департамента, проводившими проверку, составлялся акт проверки. Акт проверки оформлялся непосредственно после ее завершения в двух экземплярах, один из которых с копиями приложений вручался руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю юридического лица под расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки.

В случае отсутствия руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, а также в случае отказа проверяемого лица дать расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении

с актом проверки акт направлялся заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, которое приобщалось к экземпляру акта проверки, хранящемуся в надзорном деле.

В случае выявления при проведении проверки нарушений юридическим лицом обязательных требований, должностные лица Департамента, проводившие проверку, выдавали юридическому лицу предписание об устранении выявленных нарушений с указанием срока его исполнения.

Должностные лица Департамента осуществляли своевременный контроль за выполнением выданных предписаний, а также за своевременной подготовкой и передачей материалов должностным лицам Департамента, уполномоченным рассматривать дела об административных правонарушениях, и в суды.

Фактов отмены результатов проверок в 2020 году не было.

Информация о результатах контрольно-надзорной деятельности размещалась на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В Единый реестр проверок (информационный ресурс Генеральной прокуратуры РФ), в ТОР КНД, а также в Единую информационную систему жилищного строительства информация вносится в полном объеме и своевременно.

## **2.9. Привлечение к административной ответственности лиц за административные правонарушения, выявленные по результатам проверок**

В рамках регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства в период с 01.01.2020 по 10.12.2020 Департаментом проведено 1 мероприятие по контролю без взаимодействия с юридическими лицами по раскрытию ими в соответствии с ч. 2 ст. 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ обязательной информации в единой информационной системе жилищного строительства, также 1 мероприятие по контролю без взаимодействия с юридическими лицами в части полноты и достоверности информации, представленной в 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, будет завершено в срок до 31.12.2020.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 438 от 03.04.2020, проведение внеплановых документарных проверок в рамках регионального государственного контроля (надзора) за долевым строительством приостановлено до 01.01.2021, тем самым Департаментом строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области в апреле-декабре 2020 года не проводились внеплановые документарные проверки в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Таким образом, в период с января по апрель 2020 года проведено 25 внеплановых документарных проверок. По итогам проверок вынесено 24 постановления об административных правонарушениях с назначением наказания

в виде предупреждения, 8 постановлений об административных правонарушениях с назначением наказания в виде штрафа на общую сумму 522,0 тыс. руб.

Также, по результатам проверки ежеквартальной отчетности застройщиков Костромской области 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 (далее - отчетность) за период с начала 2020 года до конца ноября 2020 года в отношении застройщиков, их руководителей вынесено 38 постановлений об административных правонарушениях по ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ, с назначением наказания в виде штрафа на общую сумму 1309 тыс. рублей, 27 постановлений об административных правонарушениях с назначением наказания в виде предупреждения.

За истекший период 2020 года в рамках контроля (надзора) за долевым строительством Департаментом в УМВД России по Костромской области направлено 4 обращения, содержащие информацию о возможном наличии признаков состава преступлений, для организации проведения процессуальных проверок, также 4 обращения направлены в прокуратуру г. Костромы для принятия мер прокурорского реагирования.

#### **2.11. Оценка тяжести нарушений обязательных требований и выбор ответственности, к которой привлекается виновное лицо**

При выборе вида наказания и меры ответственности за совершение административного правонарушения должностные лица Департамента руководствуются положениями КоАП РФ: учитываются смягчающие и отягчающие административную ответственность обстоятельства, а также возможность замены административного штрафа предупреждением.

В 2020 году Департаментом для субъектов малого и среднего предпринимательства, а также их должностным лицам назначено 35 предупреждений.

#### **2.12. Реализация Департаментом иных контрольно-надзорных полномочий**

За период с января по декабрь 2020 года Департаментом выдано 16 заключений о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям 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).

Администрацией Костромской области проводится комплекс мероприятий, направленных на организацию завершения строительства проблемных объектов (в том числе с привлечением иных юридических лиц, готовых завершить их строительство). На постоянной основе проводятся выездные совещания с участием дольщиков и средств массовой информации, а также совещания под председательством заместителя губернатора Костромской области, курирующего отрасль. На сайте уполномоченного органа в сфере

долевого строительства размещается информация о текущей ситуации на проблемных объектах и принимаемых мерах.

Количество объектов на территории Костромской области, соответствующих критериям для признания их проблемными, составляет 6 единиц.

Департаментом проводится комплекс мер, направленных на завершение их строительства путем привлечения инвесторов, компенсация затрат на завершение строительства проблемных объектов которым производится путем предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов. Также, в настоящее время планируется завершить строительство 2 проблемных объектов с помощью механизма ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

По результатам проводимой работы с начала 2020 года введено в эксплуатацию 6 «проблемных» объектов.

### **Раздел III. Правоприменительная практика соблюдения обязательных требований**

#### **3.1. Типичные нарушения, выявленные в ходе проверок**

Типичными нарушениями, выявленными в ходе проведения контрольно - надзорных мероприятий при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, явились следующие нарушения:

1) нарушения обязательных требований к порядку представления отчетности застройщика в части осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства (ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ) - 78;

2) неразмещение застройщиком информации в ЕИСЖС, нарушение порядка, сроков и (или) периодичности размещения информации, размещение информации в ЕИСЖС не в полном объеме (ч. ч. 1, 2 ст. 13.19.3 КоАП РФ, ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ) - 17;

4) непредставление застройщиками сведений (документов), необходимых для осуществления государственного регионального контроля (надзора) за долевым строительством (ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ) - 1;

5) привлечение денежных средств граждан-участников долевого строительства в обход обязательного требования об открытии счета в уполномоченном банке (ч. 1 ст. 14.28 КоАП РФ) - 1.

Таким образом, наибольшую долю из числа правонарушений составили нарушения порядка и сроков представления отчетности в контролирующий орган (80,4%), а также размещения информации в ЕИСЖС (47,7%).

**3.2. Рекомендации по недопущению в дальнейшем юридическими лицами, осуществляющими строительство многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением средств участников долевого строительства, нарушений требований законодательства в области долевого строительства**

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

1) изучить требования основных нормативно-правовых актов в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

2) ознакомление с результатами проведения проверок на сайте контролирующего органа;

3) своевременное ознакомление с изменениями законодательства в сфере долевого строительства.

### **3.3. Изменения в законодательстве, регулирующем долевое строительство**

На официальном интернет-портале правовой информации опубликован Федеральный закон 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».

В соответствии с Федеральным законом в законодательство об участии в долевом строительстве и иные законодательные акты Российской Федерации вносятся следующие изменения.

- 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 ЗОСТА о

соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ.

- 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.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 02.09.2020 № 1336 «Об утверждении требований к организации и проведению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» к мероприятиям по контролю без взаимодействия с застройщиками относятся:

а) анализ ежеквартальной отчетности застройщика 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 обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства (далее - ежеквартальная отчетность застройщика);

б) наблюдение за соблюдением застройщиком обязательных требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости посредством анализа информации, обязанность по раскрытию которой возложена на застройщика в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

в) наблюдение за соблюдением застройщиком обязательных требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к составу, порядку, способам, срокам и периодичности размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Мероприятия по контролю без взаимодействия с застройщиками проводятся уполномоченными должностными лицами органа государственного контроля (надзора) в области долевого строительства в пределах своей компетенции на основе заданий на проведение таких мероприятий, утверждаемых руководителем или заместителем руководителя органа государственного контроля (надзора) в области долевого строительства.

В случае выявления нарушений обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, при проведении мероприятий по контролю без взаимодействия с застройщиками должностные лица органа государственного контроля (надзора) в области долевого строительства принимают в пределах своей компетенции меры по пресечению таких нарушений. По результатам анализа ежеквартальной отчетности застройщика должностные лица органа государственного контроля (надзора) в области долевого строительства направляют в письменной форме руководителю или заместителю руководителя органа государственного контроля (надзора) в области долевого строительства мотивированное представление с информацией о выявленных нарушениях для принятия при необходимости решения о назначении внеплановой проверки.