

**ДОКЛАД**  
**о результатах правоприменительной практики при осуществлении**  
**регионального государственного контроля (надзора) в области долевого**  
**строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости**  
**на территории Костромской области за 2020 год**

Настоящий доклад по правоприменительной практике при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области за 2020 год подготовлен в рамках реализации статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее-Федеральный закон № 294-ФЗ), приоритетной программы «Реформа контрольно-надзорной деятельности», на основе обобщения и анализа.

Цель мероприятия – доведение до сведения застройщиков, осуществляющих строительство с привлечением денежных средств участников долевого строительства информации о недопустимых действиях, о санкциях, применяемых к нарушителям, а также анализ обязательных требований, установленных на федеральном, региональном и ведомственном уровнях в сфере долевого строительства, для выявления избыточных, устаревших, неактуальных.

Контрольно-надзорная деятельность Отдела при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости Костромской области (далее - региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства) направлена на предупреждение, выявление и пресечение нарушений юридическими лицами – застройщиками, привлекающими денежные средства для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, требований законодательства о долевом участии в строительстве, посредством:

- а) организации и проведения внеплановых проверок;
- б) организации и проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами;
- в) проверки ежеквартальной отчетности застройщиков 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 сфере осуществления полномочий по реализации регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства Отдел:

- осуществляет контроль за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- осуществляет контроль за соблюдением застройщиком требований, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ;

- осуществляет контроль за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом 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);

- осуществляет контроль (надзор) за привлечением денежных средств граждан жилищно-строительными кооперативами для строительства многоквартирных домов;

- направляет лицам, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, предписания об устранении нарушений требований Федерального закона № 214-ФЗ, а также иных требований по вопросам привлечения денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, установленных нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами уполномоченного органа, и устанавливает сроки устранения этих нарушений, в том числе в случае поступления уведомления от публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» в соответствии с пунктами 1 и 2 части 5.2 статьи 11 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 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»;

- ежеквартально получает от застройщика 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 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;

- осуществляет производство по делам об административных правонарушениях, в том числе составляет протоколы об административных правонарушениях и рассматривает дела об административных правонарушениях, предусмотренных частью 1 статьи 13.19.2 КоАП РФ (Неразмещение информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации, либо размещение информации не в полном объеме, либо размещение недостоверной информации лицом, являющимся администратором

общего собрания, - в части административных правонарушений, совершенных жилищно-строительными кооперативами, осуществляющими строительство многоквартирных домов), статьями 13.19.3 КоАП РФ (Нарушение порядка размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства), 14.28 КоАП РФ (Нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости), 14.28.1 КоАП РФ (Неисполнение обязанности по ведению реестра членов жилищно-строительного кооператива, осуществляющего строительство многоквартирного дома) и частью 4 статьи 19.5 КоАП РФ (Невыполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный контроль (надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости)).

В соответствии с частью 2 статьи 8.2 Федерального закона № 294-ФЗ, в целях профилактики нарушений обязательных требований Отделом на официальном сайте Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области (далее - Департамент) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе «Контроль и надзор в сфере долевого строительства» размещен перечень актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства.

### **Изменения законодательства в области долевого строительства, произошедшие в 2020 году**

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.

## **Итоги деятельности отдела контроля (надзора) за долевым строительством за 2020 год**

В рамках регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства в период с 01.01.2020 по 28.12.2020 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 2 мероприятия 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.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 438 от 03.04.2020, проведение внеплановых документальных проверок в рамках регионального государственного контроля (надзора) за долевым строительством приостановлено до 01.01.2021, тем самым Департаментом в апреле-декабре 2020 года не проводились внеплановые документальные проверки в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства.

Таким образом, в период с января по апрель 2020 года проведено 25 внеплановых документальных 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 декабря 2020 года в отношении застройщиков, их руководителей вынесено 39 постановлений об административных правонарушениях по ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ, с назначением наказания в виде штрафа на общую сумму 1324 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.

Типичными нарушениями требований законодательства Российской Федерации в области долевого строительства, выявленными в период с начала 2020 года, 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 единой информационной системе жилищного строительства (далее - 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 общего числа правонарушений составили нарушения порядка и сроков представления отчетности в контролирующий орган (80,4%), а также нарушения порядка размещения информации в ЕИСЖС (47,7%).

*Основными причинами нарушений обязательных требований законодательства РФ в области долевого строительства являются:*

изменение законодательства в сфере долевого строительства;

отсутствие информированности и заинтересованности застройщика исполнять вносимые в законодательство о долевом строительстве нормативные требования, а также отсутствие правовой грамотности лиц, участвующих в долевом строительстве;

допускаемые опечатки, опiski в отчетности застройщиков;

неполнота и недостоверность представляемой информации в отчетности застройщиков;

нарушение порядка и сроков представления отчетности застройщиков;

сокрытие застройщиком информации о проекте строительства, а также нарушение сроков размещения и актуализации информации в ЕИСЖС;

проблемы технического характера (в части размещения информации в ЕИСЖС;

окончание срока действия разрешительных документов, на основании которых осуществляется строительство, а равно отзыв документов.

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

1) изучить требования основных нормативных правовых актов в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, отслеживать вносимые в них изменения;

2) ознакомиться с результатами проверок на сайте [proverki.gov.ru](http://proverki.gov.ru) - Единый реестр проверок, не допускать повторных правонарушений;

3) обеспечить своевременность направления в контролирующий орган отчетности застройщика;

4) обеспечить полноту отчетности застройщика.