



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

**ПРИКАЗ**

от «16» декабря 2019 года

№ 488/1

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 2019 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:

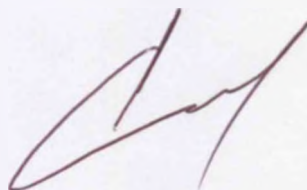
1. Утвердить Обзор правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации о долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости за 2019 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.

Заместитель губернатора  
Костромской области -  
директор департамента

A handwritten signature in red ink, consisting of stylized, cursive letters, likely representing the name 'A.I. Dmitriev'.

А.И. Дмитриев

**УТВЕРЖДЕН**

приказом департамента строительства,  
ЖКХ и ТЭК Костромской области  
от «26» 12 2019 года № 488/1

**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 2019 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 2019 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 53 строительными организациями, привлекающими денежные средства граждан-участников долевого строительства многоквартирных домов (других объектов недвижимости) за 3 квартал 2019 года, на территории Костромской области количество строящихся объектов составило 163 единицы, количество привлеченных денежных средств участников долевого

строительства - 8,725 млрд. руб., количество действующих договоров долевого участия - 3358.

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

	муниципального контроля»		
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 нормах финансовой устойчивости деятельности застройщика	Постановление Правительства Российской Федерации от 26.12.2018 № 1683 «О нормах 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	Постановление Правительства РФ	лица, осуществляющие	весь акт

	<p>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>от 11.06.2018 № 673 «Об утверждении 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>привлечение денежных средств граждан для 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>Критерии, определяющие степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ</p>	<p>Постановление Правительства Российской Федерации от 22.04.2019 № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»</p>	<p>лица, осуществляющие привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости</p>	<p>весь акт</p>
---	--	---	--	-----------------

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	<p>Форма и порядок предоставления застройщиками в контролирующий 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 реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства</p>	<p>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 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,</p>	<p>лица, осуществляющие привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости</p>	<p>весь акт</p>

		сводной накопительной ведомости проекта строительства»		
2	Понижающие коэффициенты для расчета площади лоджий, веранды, балкона, террасы, используемых при расчете общей приведенной площади жилого помещения	Приказ Минстроя 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»	лица, осуществляющие привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости	весь акт
3	Форма проектной декларации	Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20.12.2016 № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации»	лица, осуществляющие привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости	весь акт
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	лица, осуществляющие привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости	весь акт

		деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства»		
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-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	Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 03.07.2017 № 955/пр «Об утверждении формы отчетности 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	жилищно-строительные кооперативы	весь акт

	<p>власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости</p>	<p>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 закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ</p>	<p>Приказ Минстроя России от 11 октября 2018 года № 653/пр «Об утверждении формы заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, 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</p>	<p>лица, осуществляющие привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости</p>	<p>весь акт</p>

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

	территории Костромской области»		
2	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»	лица, осуществляющие привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости	весь акт
3	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 территории Костромской области»	лица, осуществляющие привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости	весь акт

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), в региональной государственной информационной системе "Реестр государственных услуг (функций) Костромской области" (далее - РГУ), на Едином портале государственных услуг (функций) (далее - ЕПГУ) ([gosuslugi.ru](http://gosuslugi.ru)), в региональной государственной информационной системе "Портал государственных и муниципальных услуг (функций) Костромской области" (далее - РПГУ) ([44gosuslugi.ru](http://44gosuslugi.ru)).

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

## **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 2019 года основаниями для проведения внеплановых проверок в соответствии со статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ являлись:

1) истечение срока исполнения лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, выданного контролирующим органом предписания об устранении нарушения требований настоящего Федерального закона, а также иных требований по вопросам привлечения денежных средств граждан для строительства 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, если до истечения такого срока лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не были устранены указанные в предписании нарушения;

2) 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.

3) также, основанием являлись итоги мероприятий без взаимодействия с юридическими лицами, при проведении которых были выявлены признаки нарушений обязательных требований.

В 2019 году было согласовано с органами прокуратуры Костромской области и проведено 2 внеплановые выездные проверки.

#### **2.4. Организация проведения проверок**

Внеплановые проверки в 2019 году проводились на основании приказов директора департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области, а также первого заместителя директора департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области.

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

Проверки проводились в документарной или выездной 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 строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области.

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

В 2019 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 2019 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 2019 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 2019 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), 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 января по 24 декабря 2019 года Департаментом проведено 11 мероприятий 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, проведено 122 внеплановые документарные проверки. По итогам проверок вынесено 132 постановления об административных правонарушениях с назначением наказания в виде предупреждения, 39 постановлений об административных правонарушениях с назначением наказания в виде штрафа на общую сумму 2380,0 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 2019 года до конца ноября 2019 года в отношении застройщиков, их руководителей вынесены постановления об административных правонарушениях по ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ

(непредставление Отчетности), с назначением наказания в виде штрафа на общую сумму 660,0 тыс. рублей.

По состоянию на 10.12.2019 отделом контроля (надзора) за долевым строительством Департамента в Управление Федеральной службы судебных приставов по Костромской области направлено 26 постановлений об административных правонарушениях для возбуждения исполнительных производств. В настоящее время по 2 из них оплачены штрафы в размере 65 тыс. руб. Также, по имеющейся в Департаменте информации, по 17 из вышеуказанных постановлений возбуждены исполнительные производства на общую сумму 740,0 тыс. руб.

Отделом контроля (надзора) за долевым строительством направлено 10 протоколов об административных правонарушениях в Свердловский районный суд г. Костромы для привлечения ответственных лиц по ч. 1 ст. 20.25 КоАП РФ. В настоящее время по одному из вышеуказанных протоколов принято решение о привлечении застройщика по ч. 1 ст. 20.25 КоАП РФ, по одному принято решение о прекращении производства по делу об административном правонарушении, 8 из вышеуказанных протоколов вернулись на доработку, 2 из которых доработаны и направлены в Свердловский районный суд г. Костромы.

#### **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 2019 году Департаментом для субъектов малого и среднего предпринимательства, а также их должностным лицам назначено 132 предупреждения.

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

За период с января по декабрь 2019 года Департаментом выдано 31 заключение 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), а также 5 отказов в выдаче заключений по причине несоответствия установленным требованиям законодательства.

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.

26 июля 2019 года Департаментом в Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства направлен актуализированный перечень проблемных объектов на территории Костромской области, которые размещены в единой информационной системе жилищного строительства в разделе «единый реестр проблемных объектов». В соответствии с внесенными изменениями в Федеральный закон № 214-ФЗ количество объектов на территории Костромской области, соответствующих критериям для признания их проблемными, составляет 10 единиц.

В настоящее время в Федеральный закон № 214-ФЗ внесены изменения, в соответствии с которыми в субъектах РФ создаются региональные фонды в целях урегулирования обязательств застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства.

В соответствии с постановлением администрации Костромской области № 293-а от 05 августа 2019 года, на территории Костромской области создан региональный Фонд Костромской области по защите прав граждан – участников долевого строительства. 17.10.2019 данная организация зарегистрирована в качестве юридического лица. В её полномочия будет входить восстановление прав граждан - участников долевого строительства в случае признания застройщика несостоятельным (банкротом). Источником финансирования станут средства федерального и регионального бюджетов.

18.09.2019 Департаментом в адрес публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» направлено инициативное письмо с просьбой оказания содействия в обеспечении прав граждан - участников долевого строительства четырех многоквартирных домов, и рассмотрения возможности завершения строительства данных объектов с использованием механизма Фонда за счет имущества Фонда, сформированного посредством имущественных взносов Российской Федерации и Костромской области.

По результатам проводимой работы введено в эксплуатацию 9 «проблемных» объектов, по 15 недостроенным объектам приняты необходимые меры по завершению их строительства, по 9 из которых планируется обеспечить строительную готовность, позволяющую ввести объекты в эксплуатацию, 6 оставшихся объектов планируется ввести в 2020 году.

### **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) - 60, в том числе за непредставление отчетности (представление с нарушением срока) - 24;

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) - 93;

3) неисполнение застройщиками предписания, выданного контролирующим органом (ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ) - 12;

4) непредставление застройщиками сведений (документов), необходимых для осуществления государственного регионального контроля (надзора) за долевым строительством (ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ) - 28;

5) привлечение денежных средств гражданина, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, лицом, не имеющим на то права (ч. 1 ст. 14.28 КоАП РФ) - 2.

Таким образом, наибольшую долю из числа правонарушений составили нарушения порядка и сроков размещения информации в ЕИСЖС (47,7%), представления отчетности в контролирующий орган (30,8%).

**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**

В соответствии с Федеральным законом от 27.06.2019 № 151-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 изменения, в соответствии с которыми ч. 7 ст. 23 Закона, закрепляющая обязанность контролирующего органа признавать в соответствии с установленными критериями граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, пострадавшими и вести реестр таких граждан, признана утратившей силу.

В соответствии с ч. 1.1 ст. 23.1 Федерального закона № 214-ФЗ, объект строительства признается проблемным в случае, если более чем на шесть месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве либо застройщик признан банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство.

При соответствии объекта строительства вышеуказанным критериям, он заносится в Единый реестр проблемных объектов без предоставления документов участниками долевого строительства. Данный список размещен на сайте наш. дом. рф. во вкладке Сервисы - Единый реестр проблемных объектов.

В соответствии со статьей 19 Федерального закона № 214-ФЗ застройщики размещают проектные декларации в единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС). Согласно пункту 4.1 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ застройщики обязаны вносить в проектную декларацию изменения ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным, в части сведений, предусмотренных пунктом 11.2 части 2 статьи 21 Федерального закона № 214-ФЗ (о количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу).

В целях соблюдения требований нормативных правовых актов электронная форма проектной декларации актуализирована в ЕИСЖС с даты вступления в силу Приказа № 453/пр.

Также, с 03.08.2019 начал действовать Приказ Минстроя России от 15.05.2019 № 278/пр «Об утверждении порядка расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств».

Норматив обеспеченности обязательств (Н1) рассчитывается застройщиком по следующей формуле:

$$H1 = \frac{A}{O},$$

где:

A - сумма активов застройщика, рублей;

O - сумма обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве, рублей.

Обязательства застройщика по договорам участия в долевом строительстве определяются исходя из цены договора участия в долевом строительстве.

Норматив целевого использования средств (Н2) рассчитывается застройщиком по следующей формуле:

$$H2 = \frac{A_n}{(D + ЧА)},$$

где:

A<sub>n</sub> - сумма активов застройщика, не связанных со строительством, рублей.

Сумма активов застройщика, не связанных со строительством, включает в себя следующие показатели: внеоборотные активы, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения за вычетом суммы активов незавершенного строительства и денежных средств участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа.

Д - общая сумма обязательств застройщика, уменьшенная на величину обязательств по договорам участия в долевом строительстве, рублей;

ЧА - сумма чистых активов застройщика, определяемая в соответствии с Порядком определения стоимости чистых активов, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 августа 2014 г. № 84н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 14 октября 2014 г., регистрационный № 34299), с изменениями, внесенными приказом Министерства финансов Российской Федерации от 21 февраля 2018 г. № 30н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 13 марта 2018 г., регистрационный № 50332).

Федеральным законом от 04.11.2019 № 353-ФЗ «О внесении изменения в статью 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» увеличена мера ответственности за непредставление лицом, деятельность которого связана с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в установленный срок в орган, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления указанного регионального государственного контроля (надзора) и перечень которых устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а равно представление таких сведений и (или) документов не в полном объеме или недостоверных сведений. Теперь непредставление сведений (документов), необходимых для осуществления контроля (надзора) за долевым строительством влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти тысяч до двадцати пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от двухсот пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей.