

Доклад
о правоприменительной практике осуществления регионального
государственного контроля (надзора) в области долевого строительства
многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории
Костромской области

Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на основании 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) в отношении юридических лиц, осуществляющих привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию.

Исполнение контроля направлено на предупреждение, выявление и пресечение допущенных лицами, привлекающими денежные средства участников долевого для строительства, нарушений в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области.

Предметом регионального государственного контроля (надзора) является соблюдение подконтрольными субъектами обязательных требований, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Костромской области.

Департамент строительства Костромской области осуществляет региональный государственный контроль в области долевого строительства в форме проведения плановых и внеплановых проверок и систематического наблюдения за исполнением подконтрольным субъектом обязательных требований законодательства о долевом строительстве. Систематическое наблюдение осуществляется посредством приема и анализа представленной ежеквартальной отчетности по формам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 27 октября 2005 года № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства».

Плановые проверки проводятся в соответствии с согласованным прокуратурой Костромской области ежегодным планом проведения плановых проверок, внеплановые проверки проводятся по основаниям, предусмотренным в ч.11 ст.23 Федерального закона № 214-ФЗ.

Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность за нарушение законодательства об участии в долевом строительстве в целях предупреждения совершения новых

правонарушений как самим правонарушителем, так и другими лицами. Департамент строительства Костромской области осуществляет производство по делам об административных правонарушениях, предусмотренных ст. 14.28 «Нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости», в частности:

- привлечение денежных средств граждан для целей строительства многоквартирных домов лицом, не имеющим на это права в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- опубликование в средствах массовой информации и (или) размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования застройщиком проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, предоставление застройщиком неполной и (или) недостоверной информации, опубликование, размещение или предоставление которой предусмотрено законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно нарушение сроков опубликования и (или) размещения проектной декларации либо вносимых в нее изменений;

- непредставление в установленный срок в департамент отчетности в случаях, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно представление отчетности, содержащей недостоверные сведения, или представление отчетности не в полном объеме;

- непредставление застройщиком в установленный срок в департамент сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления регионального государственного контроля (надзора), а равно представление таких сведений и (или) документов не в полном объеме или недостоверных сведений.

Департаментом строительства костромской области также осуществляется производство по делам об административных правонарушениях, предусмотренных ч.4 ст. 19.5 КоАП РФ - невыполнение в установленный срок законного предписания департамента строительства Костромской области.

Динамика долевого строительства в регионе.

На территории Костромской области по состоянию на 1 января 2018 года количество организаций, привлекающих денежные средства для долевого строительства, составило 75 организации, количество строящихся объектов составило 119 единиц, количество привлеченных денежных средств участников долевого строительства – 11,219 млрд. руб., количество действующих договоров долевого участия – 4277 договоров.

В рамках регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства за 1 квартал 2018 года проведены 3 внеплановые проверки. По результатам проверок привлечены к административной ответственности 2 юридических лица и 2 должностных лица с назначением административного наказания в виде предупреждения.

На основании постановлений о возбуждении дел об административных правонарушениях и материалов, полученных из прокуратуры г. Костромы, вынесены постановления в отношении одного юридического и должностного лица по существу размещения на официальном сайте застройщика неполной информации в отношении многоквартирного жилого дома с назначением административного наказания в виде предупреждения.

Основные нарушения:

- нарушение требований, установленных ч. 2.1 ст. 1 Федерального закона №214-ФЗ (привлечение денежных средств граждан до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве).

- несоблюдение застройщиками требований ст.3.1 Федерального закона №214-ФЗ в части раскрытия информации застройщиком.

О ежеквартальной отчетности застройщиков.

Ежеквартально департаментом строительства Костромской области проводится проверка отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, согласно с постановлением Правительства Российской Федерации от 27 октября 2005 года № 645.

В настоящее время по результатам проверки, а также на основании проведенного анализа вышеуказанной отчетности за текущий год выявлены наиболее распространенные нарушения:

- непредставление ежеквартальной отчетности в установленный срок;
- несоблюдение нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщиков;
- представление отчетности, содержащей недостоверные сведения и представление отчетности не в полном объеме.

О предоставлении государственной услуги.

В соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 304-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 в отдельные законодательные акты Российской Федерации департаментом строительства Костромской области предоставляется государственная услуга по выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч. 2 ст. 3, ст. 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ.

Юридическим лицом, планирующим привлечение денежных средств участников долевого строительства, предоставляется соответствующий пакет документов в департамент строительства.

Срок предоставления услуги – 30 дней.

Результатами предоставления государственной услуги является принятие решения:

- 1) О предоставлении государственной услуги;
- 2) Об отказе в предоставлении государственной услуги.

За 1 квартал 2018 года департаментом выдано 1 заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 ст. 3, ст. 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ и 2 отказа в выдаче соответствующего заключения.

Основным нарушением является несоответствие проектной декларации застройщика требованиям, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 декабря 2016 года № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации».

Об изменении законодательства в области долевого строительства.

В феврале 2018 года администрацией Костромской области разработан и принят Костромской областной Думой Закон, направленный на защиту прав и законных интересов участников долевого строительства многоквартирного дома, перед которыми застройщиком не исполнены обязательства по завершению строительства и (или) передаче жилых помещений по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

Данный закон позволит компенсировать затраты юридического лица, оказывающего помощь пострадавшим гражданам в завершении строительства многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию за счет предоставленного в аренду земельного участка без проведения торгов.

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 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» АО «АИЖК» является оператором Единой информационной системы жилищного строительства.

Департаментом строительства Костромской области размещена информация о наделенных полномочиями на размещение информации в системе должностных лица контролирующего органа, уполномоченных на осуществление контроля, а также осуществлена регистрация на сайте ЕИСЖС с использованием единой системы идентификации и авторизации. Произведено внесение данных по застройщикам, которые разместили проектные декларации в ЕИСЖС.

Вместе с тем, на постоянной основе уполномоченными сотрудниками департамента строительства администрации Костромской области будет осуществляться работа в ЕИСЖС в рамках действующего законодательства.

В настоящее время внесены изменения в действующее законодательство в части требований к застройщикам, а также подготовлен ряд изменений в законодательстве, направленных на усиление функции контроля в области долевого строительства.

Департаментом будет уделено особое внимание контролю за исполнением требований закона со стороны застройщиков.