

«УТВЕРЖДАЮ»

И.о. начальника Департамента архитектуры
и строительства Томской области

Е.В.Шумкина

«02» *февр* 2020 г.

Доклад о правоприменительной практике осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов в случаях, предусмотренных статьей 123.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, за 2020 год

Настоящий доклад подготовлен в соответствии с методическими рекомендациями по организации и проведению публичных обсуждений результатов правоприменительной практики, руководств по соблюдению обязательных требований органа государственного контроля (надзора), утвержденными протоколом заседания проектного комитета по основному направлению стратегического развития «Реформа контрольной и надзорной деятельности» от 21 февраля 2017 года № 13(2), в рамках реализации статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Предметом государственного контроля (надзора) является проверка соблюдения лицами, деятельность которых связана с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных требований, установленных 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) и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также соблюдение жилищно-строительными кооперативами в процессе осуществления деятельности, связанной с привлечением средств членов таких кооперативов для строительства многоквартирных домов.

Субъектами государственного контроля (надзора) являются:

- юридические лица, осуществляющие деятельность, связанную с привлечением денежных средств участников долевого строительства;
- жилищно-строительные кооперативы, осуществляющие деятельность, связанную с привлечением средств членов таких кооперативов для строительства многоквартирных домов.

Штатная численность сотрудников Департамента, выполняющих функции по контролю состоит из двух сотрудников.

В 2020 году Департаментом архитектуры и строительства Томской области осуществлены следующие действия в рамках осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-

строительных кооперативов в случаях, предусмотренных статьей 123.2 Жилищного кодекса Российской Федерации:

Ввиду введения вышеназванных ограничений, а также положений части 10 статьи 23 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», предусматривающих, что плановые проверки в отношении лиц, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не проводятся, основными административными процедурами при осуществлении Департаментом контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов в случаях, предусмотренных статьей 123.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, в 2020 году являлись организация и проведение мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами (вынесено 28 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований).

В Департамент в порядке, предусмотренном статьей 28.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), от органов Прокуратуры поступило 3 постановления о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 13.19.3 КоАП РФ (неразмещение в соответствии с законодательством Российской Федерации информации в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) застройщиком, который в соответствии с федеральными законами обязан размещать информацию в единой информационной системе жилищного строительства, нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов, сроков и (или) периодичности размещения информации либо размещение информации не в полном объеме), по результатам рассмотрения которых застройщикам были вынесены 3 постановления по делам об административных правонарушениях с наказанием в виде предупреждения.

Департаментом выдано 3 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 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (АО СЗ «Михайловский парк-квартал», ООО СЗ «ТДСК ИНВЕСТ», ООО «СЗ «УМП Томскстройзаказчик»), а также 1 решение об отказе в выдаче заключения (ООО «ИмпериалСтройИнвест»).

По итогам мониторинга размещаемой в ЕИСЖС информации (ежеквартальной отчетности застройщиков, ЖСК за 3 квартал 2020 года) Департаментом выявлены нарушения, в части неразмещения (размещение не в полном объеме) застройщиками в соответствии с законодательством Российской Федерации информации в единой информационной системе жилищного строительства, раскрытие которой предусмотрено действующим законодательством (ч. 1 ст. 13.19.3), нарушения сроков предоставления ежеквартальной отчетности, указания в отчетности недостоверных сведений (ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ).

В адрес застройщиков и ЖСК, допустивших нарушения, в установленном действующим законодательством порядке направлены извещения о времени и месте составления протоколов об административных правонарушениях. После обеспечения

надлежащего уведомления застройщиков и ЖСК, Департаментом будет обеспечено дальнейшее привлечение застройщиков и ЖСК к административной ответственности.

Наиболее часто встречающиеся случаи нарушений обязательных требований:

- неразмещение (размещение не в полном объеме) застройщиками в соответствии с законодательством Российской Федерации информации в единой информационной системе жилищного строительства, раскрытие которой предусмотрено действующим законодательством;

- невыполнение застройщиками в установленный срок законных предписаний Департамента;

- представление отчетности, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, а равно нарушение сроков ее представления.

Перечень нарушений, которые допускаются застройщиками, включает низкий уровень знания нормативной базы, регулирующей сферу строительства.

Ключевым риском является вероятность нарушения лицами, привлекающими денежные средства граждан требований, установленных законодательством.

Систематически не размещают информацию в единой информационной системе жилищного строительства, раскрытие которой предусмотрено действующим законодательством, следующие застройщики:

1. ООО «СибирьСтройКомфорт»;
2. ООО «ИмпериалСтройИнвест»;
3. ООО «Компания Аспект»;
4. ООО «Форма Маркет»;
5. ООО «Региональная строительная компания»;
6. ООО «Орион»;
7. ООО «СпецГазСтрой»;
8. ООО «Инвестиционно-инжиниринговая фирма «Эспера»;
9. ООО «Строительное управление - 21»;
10. ООО «Базис»;
11. ООО «Инвестиционно-строительная компания Траст»;
12. ООО «РСК-Строй»;
13. ООО «СтройЗаказчик».

В целях недопущения нарушений законодательства, застройщикам и ЖСК необходимо:

- в полном объеме размещать информацию, раскрытие которой предусмотрено действующим законодательством, в единой информационной системе жилищного строительства в установленные сроки;

- привлекать денежные средства граждан и юридических лиц для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости только на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ;

- соблюдать сроки предоставления в контролирующий орган ежеквартальной отчетности застройщика, установленные Приказом Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр «Об утверждении формы и порядка 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», а также ежеквартальной отчетности ЖСК, установленные Приказом Минстроя России 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 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»;

- своевременно устранять нарушения, выявленные контролирующим органом в рамках осуществления государственного контроля (надзора) и отраженные в выданных предписаниях.

За отчетный период вступившие в законную силу решения судов о признании незаконными действий (бездействий) Департамента и его должностных лиц, правовых актов, принятых при осуществлении Департаментом контрольно-надзорной деятельности, отсутствуют.

На официальном сайте Департамента размещены:

- перечни правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащие обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по региональному государственному контролю (надзору);
- обобщение практики осуществления Департаментом государственного контроля (надзора);
- памятки и разъяснения участникам долевого строительства и покупателям жилья в малоэтажных многоквартирных домах,
- рекомендации по составлению и представлению ежеквартальной отчетности застройщика, проектных деклараций, заполнения информации на сайте единой информационной системы жилищного строительства, существует раздел «часто задаваемые вопросы».

Изменения нормативно-правовой базы в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в первом полугодии 2020 года

В 2020 году вступили в силу следующие правовые акты:

1) приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 10.04.2020 № 204/пр «Об установлении особенностей предоставления жилищно-строительными кооперативами отчетности об осуществлении деятельности жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительными кооперативами многоквартирных домов, в том числе об исполнении такими кооперативами своих обязательств перед членами кооперативов и иными лицами, в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»;

2) приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 03.04.2020 № 187/пр «Об установлении особенностей предоставления застройщиками 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 орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости».

Согласно указанным приказам, с учетом ситуации, связанной с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19), срок сдачи застройщиками отчетности за IV квартал 2019 г., за I квартал 2020 г. был продлён до 1 июня 2020 г.;

4) Приказ Росреестра от 17.06.2020 № П/0202 «Об утверждении требований к электронной форме договора участия в долевом строительстве, соглашения о внесении изменений в договор участия в долевом строительстве, соглашения (договора) об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, в том числе требований к формату и заполнению форм таких документов»

5) 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»;

6) Постановление Правительства Российской Федерации от 26.08.2020 № 1293 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2019 г. № 1192»;

7) Постановление Правительства Российской Федерации 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».

