

«УТВЕРЖДАЮ»

И.о. начальника Департамента архитектуры
и строительства Томской области

И.Е. Карпенко И.Е. Карпенко

« 22 » августа 2019 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 первое полугодие 2019 года

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 первом полугодии 2019 года (по состоянию на 25.06.2019) 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:

В отношении подконтрольных субъектов проведено 22 внеплановые документарные проверки.

Застройщикам выдано 17 предписаний об устранении нарушений законодательства и 18 представлений об устранении причин и условий, способствовавших совершению административного правонарушения, а также 6 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

Департаментом возбуждено 104 дела об административных правонарушениях, в том числе:

- по ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ – 23 дела - за невыполнение предписаний Департамента.

- по ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ – 54 дела - за нарушение сроков опубликования проектной декларации (вносимых в нее изменений).

- по ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ – 24 дела - за нарушение сроков предоставления ежеквартальной отчетности, указание в отчетности недостоверных сведений.

- по ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ – 2 дела - за непредставление в установленный срок сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления указанных контроля и надзора.

- по ч. 1 ст. 20.25 КоАП РФ – 1 дело - за неуплату административного штрафа в срок.

По результатам контрольно-надзорной деятельности было вынесено 92 постановления по делам об административных правонарушениях (из них 24 с наказанием в виде предупреждения).

Общая сумма наложенных Департаментом административных штрафов равна 2 095 000 рублей, из них по результатам внеплановых проверок – 995 000 рублей, сумма наложенных мировыми судьями Томской области административных штрафов по возбужденным Департаментом делам равна – 200 000 рублей.

Материалы одной проверки направлены в УМВД по Томской области и прокуратуру Томской области.

Департаментом выдано два заключения о соответствии проекта критериям постановления Правительства Российской Федерации:

- ООО «Специализированный застройщик Комфорт»;
- ООО «ТГСК Инвест».

Наиболее часто встречающимися случаями нарушений обязательных требований являются:

- не соблюдение сроков внесения изменений в проектные декларации - это в первую очередь касается изменений в проектную декларацию, касающихся сведений о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности в единой информационной системе жилищного строительства не размещены. Согласно ч.ч. 4-6 ст. 19 Федерального закона № 214-ФЗ изменения, указанные в частях 4 и 5 статьи 19, подлежат размещению застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства в течение пяти рабочих дней со дня внесения изменений в проектную декларацию. Застройщик обязан ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о

финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату.

- неразмещение застройщиками в соответствии с законодательством Российской Федерации информации в единой информационной системе жилищного строительства, раскрытие которой предусмотрено действующим законодательством, так, по прежнему не разместили информацию в единой информационной системе жилищного строительства:

1. ООО «ИИФ «Эспера»;
2. ООО «Базис»;
3. ООО «Региональная Строительная Компания»;
4. ООО «РСК-строй»;
5. ООО «СибирьСтройКомфорт»;
6. ООО «Строительное управление-21»;
7. ООО «ИмперияСтройИнвест»;
8. ООО «Компания Аспект»;
9. ЖСК «Снегири».

- представление отчетности, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, а равно нарушение сроков ее представления. Наиболее частое нарушение - не предоставление справок с указанием причин ненадлежащего исполнения обязательств при наличии в отчетности информации о неисполненных (просроченных) обязательствах по договорам участия в долевом строительстве. представление отчетности в Департамент позже установленного срока.

- невыполнение застройщиками в установленный срок законных предписаний Департамента;

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

В целях недопущения нарушений законодательства, застройщикам необходимо:

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

- соблюдать сроки предоставления в контролирующий орган ежеквартальной отчетности застройщика в полном объеме;

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

Застройщики должны учитывать требования законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и во избежание административной ответственности добросовестно их выполнять.

В целях профилактики нарушений обязательных требований Департаментом осуществляется информирование юридических лиц по вопросам соблюдения обязательных требований путем информирования поднадзорных субъектов об изменении законодательства в сфере долевого строительства, в том числе путем проведения «круглых столов» по вопросам вступления и порядка применения «новых» требований закона.

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);
- информация о выданных Департаментом заключениях о соответствии застройщиков и их проектной декларации требованиям, установленным законодательством;
- информация о проведенных проверках деятельности застройщика, предписаниях застройщику, а также сведения о вступивших в законную силу постановлениях контролирующего органа о привлечении застройщика, его должностных лиц к административной ответственности;
- обобщение практики осуществления Департаментом государственного контроля (надзора);
- памятки и разъяснения участникам долевого строительства и покупателям жилья в малоэтажных многоквартирных домах,
- составлены методические 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 законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в первом полугодии 2019 года

С 1 июля 2019 года вступает в силу новое правило финансирования долевого строительства. Отныне застройщики при строительной готовности объекта долевого строительства менее 30 % и менее 10 % проданных площадей по договорам долевого участия не смогут привлекать денежные средства дольщиков без открытия счетов эскроу. Застройщик сможет получить денежные средства со счетов эскроу только после ввода объекта в эксплуатацию. Данная норма закона направлена на защиту прав участников долевого строительства.

С 23 марта 2019 г. застройщики обязаны представлять отчетность в управление по новой форме (постановление Правительства РФ от 27.10.2005 № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» утратило силу) в связи с вступлением в силу приказа 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».

Постановлением Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства» утверждены в том числе порядок, состав, способы, сроки и периодичность размещения застройщиками информации в единой информационной системе жилищного строительства регламентированы Правилами размещения информации субъектами такой информации (п.п.2-3, 9-10, 15-16), утвержденными указанным постановлением.

Дополнительно сообщаем, что 19 июня 2019 года Государственная Дума Российской Федерации в третьем чтении приняла значимые поправки в Федеральный закон № 214-ФЗ и закон, наделяющий всеми полномочиями по страхованию гражданской ответственности застройщиков Фонд защиты дольщиков.

Поправки в Федеральный закон № 214-ФЗ предусматривают введение следующих мер:

- распространение на застройщиков апартментов требований, аналогичных требованиям к застройщикам МКД: привлечение средств граждан только по ДДУ, а реализация новых проектов только с расчетом через эскроу;

- поэтапный отказ от заключений о соответствии застройщиков и проектных деклараций требованиям Федерального закона № 214-ФЗ в отношении объектов, строительство которых будет осуществляться с использованием счетов эскроу;

- предоставление застройщикам возможности однократного добровольного перевода уже возводимых по старой схеме объектов на новую - с использованием эскроу-счетов;

- введение инструмента поручительства федерального Фонда защиты дольщиков по целевым кредитам (для застройщиков), привлекаемых у всех уполномоченных банков;

- упрощение порядка и сокращения сроков проведения повторной государственной экспертизы;

- разграничение сметной и контрактной стоимости строительства;

- создание федерального реестра документов в области инженерных изысканий, проектирования, строительства и сноса, и т.д.

- введение обязательной практики, при которой арбитражный управляющий назначается из числа тех кандидатов, которые предоставлены Фондом защиты дольщиков (сегодня он полностью отвечает за достройку всех проблемных объектов и поэтому должен иметь возможность участвовать во всех делах о банкротстве застройщиков);

- предоставление гражданам Российской Федерации право направлять средства материнского капитала на приобретение строящегося жилья через счета эскроу;

Проект закона, наделяющий всеми полномочиями по страхованию гражданской ответственности застройщиков Фонд защиты дольщиков, обязывает страховые компании в течение 40 дней со дня вступления закона в силу передать премии по действующим договорам страхования ответственности застройщиков (ГОЗ) перед дольщиками в Фонд защиты дольщиков.

Эти средства будут направлены на достройку проблемных объектов.

Предполагается, что Фонду будет передано не менее 99% страховых премий (портфелей).

Не подлежат передаче страховые портфели, если:

- наступил страховой случай и предъявлено требование о выплате;

- вступило в силу решение суда об исполнении обязательств по договору страхования;

- фигурирующие в договорах страхования многоквартирные дома введены в эксплуатацию;

Частично передаются страховые портфели, если договор страхования был досрочно прекращен:

- при установлении мошеннических действий застройщика;

- при отзыве лицензии у страховой компании.

Согласно вышеупомянутому закону, страховщик «имеет право на часть страховой премии пропорционально времени, в течении которого действовал договор страхования».

Также, на федеральном портале проектов нормативных правовых актов в настоящее время опубликован для обсуждения проект Постановления о внесении изменений в 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», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.».

Предлагаемые изменения устанавливают предельный срок, после которого застройщик не может подавать заявления о выдаче заключений. Этот срок предложено ограничить датой 1 октября 2019 года.

В ходе публичного обсуждения правоприменительной практики от директора ООО «ТГСК Инвест» В.Г. Карбаинова поступил вопрос: в каком объеме будет произведен возврат застройщикам страховых взносов в случае передачи премий по действующим договорам страхования ответственности застройщиков перед дольщиками в Фонд защиты дольщиков по проекту закона.

Ответ: проект закона, наделяющий всеми полномочиями по страхованию гражданской ответственности застройщиков Фонд защиты дольщиков, обязывает страховые компании в течение 40 дней со дня вступления данного закона в силу передать премии по действующим договорам страхования и поручительства в Фонд защиты дольщиков. Эти средства будут направлены на достройку проблемных объектов.

Департаментом проведен анализ результатов анкетирования участников публичных обсуждений. Респондентами заполнено 4 анкеты.

В ответ на вопрос о возникших вопросах при проведении публичных обсуждений был указан вопрос директора ООО «ТГСК Инвест» В.Г. Карбаинова о возврате застройщикам страховых взносов, ответ на который был озвучен в ходе публичного обсуждения и указан в данном докладе.

В ответ на вопрос планирует ли Ваша организация получить заключения о соответствии объекта критериям установленным Правительством РФ и строить по старым правилам, получены ответы: 3 – да, 1 – нет.

Предложения по темам публичных обсуждений не поступили.

Признали проведение публичных обсуждений результатов правоприменительной практики Департамента полезным 4 респондента.

На 5 баллов по 5-бальной шкале оценили организацию проведенного мероприятия 4 респондента.