

Департамент архитектуры и строительства Томской области

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 «Размещение информации застройщиками в единой информационной системе жилищного строительства»

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 2018 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:

В отношении 54 подконтрольных субъектов проведено 8 внеплановых и 1 плановая проверка.

Общая сумма наложенных Департаментом административных штрафов равна 490 000 рублей, из них по результатам плановых и внеплановых проверок – 290 000 рублей.

Департаментом возбуждено 28 дел об административных правонарушениях, в том числе:

- невыполнение предписаний Департамента (ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ) – 6 дел,

- нарушение сроков предоставления ежеквартальной отчетности, указание в отчетности недостоверных сведений (ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ) – 5 дел,
- неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ч. 1 ст. 13.19.2) – 1 дело.

Наиболее часто встречающимися случаями нарушений обязательных требований являются:

- невыполнение застройщиками в установленный срок законных предписаний Департамента;
- представление отчетности, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, а равно нарушение сроков ее представления.

По результатам контрольно-надзорной деятельности было вынесено 12 постановлений по делам об административных правонарушениях (из них 27 с наказанием в виде предупреждения).

Выдано 6 предписаний об устранении нарушений законодательства и 4 представления об устранении причин и условий, способствовавших совершению административного правонарушения.

В целях профилактики правонарушений в области долевого строительства застройщикам направлено 1 предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований законодательства.

Выдано 1 заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч. 2 ст. 3, ст. 20 и 21 Федеральный закон № 214-ФЗ.

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

В целях недопущения нарушений законодательства, застройщикам необходимо:

- привлекать денежные средства граждан и юридических лиц для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с законодательством;

- 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 постановлением Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» и указывать в ежеквартальной отчетности застройщика достоверные сведения о количестве заключенных договоров участия в долевом строительстве, привлеченных по ним денежных средств, произведенных затрат на строительство объектов недвижимости;

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

Осуществление контроля за размещением информации в ЕИСЖС осуществляется Департаментом в рамках проведения мероприятий без взаимодействия с застройщиками.

Согласно закону об участии в долевом строительстве застройщики обязаны размещать в ЕИСЖС информацию, которую публикуют на собственных сайтах. В 1 полугодии 2018 года при проведении мониторинга информации, размещенной застройщиками в ЕИСЖС, было выявлено неразмещение информации ООО «Маркер». Организации направлено предписание об устранении выявленных нарушений, в настоящее время нарушения устранены.

Вместе с тем до сих пор отсутствовал нормативный акт, которым бы определялся порядок размещения информации застройщиками в ЕИСЖС. После вступления в силу приказа Минстроя России необходимая нормативная база появилась.

Всего в настоящее время в ЕИСЖС зарегистрированы, в том числе 2 застройщика, получившие заключение Департамента архитектуры и строительства Томской области и 2 организации, заключившие первые договоры участия в долевом строительстве до 01.01.2017 года.

Законодательство в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

С 1 января 2018 г. заработала Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС).

Согласно статьи 23.3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «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) застройщики обязаны размещать информацию в Единой информационной системе жилищного строительства информацию, указанную в части 2 статьи 3.1 указанного Федерального закона.

1. Единая информационная система жилищного строительства - система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством (далее - система).

2. Единый институт развития в жилищной сфере, определенный Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», является оператором системы. Оператор системы обеспечивает бесперебойное функционирование системы, возможность интеграции и взаимодействия иных информационных систем с системой. Информационное взаимодействие информационных систем субъектов информации и пользователей информации с системой осуществляется с использованием единых форматов данных.

3. Информация, содержащаяся в системе, подлежит размещению на сайте единого института развития в жилищной сфере в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Информация, содержащаяся в системе, является открытой и общедоступной, за исключением информации, доступ к которой ограничен в соответствии с законодательством Российской Федерации. Доступ застройщиков, контролирующего органа, уполномоченного органа к закрытой части указанного в настоящей части сайта может осуществляться в том числе с использованием единой системы идентификации и аутентификации.

4. Застройщики обязаны размещать в системе информацию, указанную в части 2 статьи 3.1 настоящего Федерального закона.

5. Контролирующий орган размещает в системе:

1) информацию о наделенных полномочиями на размещение информации в системе должностных лицах контролирующего органа, уполномоченных на осуществление контроля;

2) информацию о выданных заключениях о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 настоящего Федерального закона, либо мотивированный отказ в выдаче таких заключений;

3) информацию о проведенных проверках деятельности застройщика, предписаниях застройщику, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации, а также сведения о вступивших в законную силу постановлениях контролирующего органа о привлечении застройщика, его должностных лиц к административной ответственности за нарушение требований настоящего Федерального закона.

6. Орган регистрации прав размещает в системе информацию из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в отношении

которых заключены договоры участия в долевом строительстве в соответствии с настоящим Федеральным законом, и о количестве таких договоров.

7. Фонд размещает в системе информацию об уплате застройщиками обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом «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» в отношении каждого объекта долевого строительства.

8. В случае, если информация, которая должна размещаться в системе, содержится в государственных или муниципальных информационных системах и включается в государственные или муниципальные информационные системы в обязательном порядке, такая информация подлежит размещению в системе в автоматизированном режиме из таких государственных или муниципальных информационных систем.

Согласно положению о порядке, составе, способах, сроках и периодичности размещения информации застройщиками в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» утверждено приказом Министра России от 11 мая 2018 г. № 275/пр.

Застройщики размещают в соответствии с [частью 4 статьи 23.3](#) Федерального закона № 214-ФЗ информацию, указанную в [части 2 статьи 3.1](#) Федерального закона № 214-ФЗ, в ЕИСЖС. Застройщик размещает в ЕИСЖС информацию о разрешениях на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в [пункте 4 части 1 статьи 20](#) Федерального закона № 214-ФЗ.

Застройщик размещает в ЕИСЖС следующую информацию о многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости:

- 1) разрешение на строительство;
- 2) заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;
- 3) документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;
- 4) проектную декларацию;
- 5) заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на территории которого осуществляется строительство (далее - контролирующий орган), о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным [частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21](#) Федерального закона № 214-ФЗ (далее - заключение контролирующего органа), если указанным федеральным законом предусмотрено наличие такого заключения контролирующего органа;
- 6) сведения об уплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, указанный в [части 4 статьи 3](#) Федерального закона № 214-ФЗ (далее - компенсационный фонд), если такие отчисления были осуществлены застройщиком, или сведения об условиях привлечения денежных средств участников долевого строительства по договору участия в долевом строительстве в случае размещения таких средств на счетах эскроу в соответствии с требованиями [статей 15.4 и 15.5](#) Федерального закона № 214-ФЗ;
- 7) проекты (проект) договоров участия в долевом строительстве, используемых застройщиком для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (проекты таких договоров);
- 8) фотографии строящегося (создаваемого) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, отражающие текущее состояние его строительства (создания).

Застройщик размещает в ЕИСЖС следующую информацию о своей деятельности:

- 1) промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность;
- 2) годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность;
- 3) аудиторское заключение.

Сведения об уплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд включают в себя следующую информацию:

1) указание, что застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) на номинальный счет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» в соответствии требованиями [части 3 статьи 10](#) Федерального закона от 29 июля 2017 г. N 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» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, № 31, ст. 4767; 2018, № 1, ст. 54);

2) указание даты представления на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства в отношении объекта долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости либо информации о том, что такой договор не представлен на государственную регистрацию.

При размещении застройщиком в ЕИСЖС недостоверной и (или) неполной информации, в том числе размещенной ошибочно, застройщик делает в отношении такой информации отметку «некорректная информация» и размещает достоверную и (или) полную информацию с указанием на то, что данная информация размещается взамен ранее размещенной.

Фотографии, указанные в [подпункте 8 пункта 6](#) настоящего Положения, размещаются застройщиком в ЕИСЖС в форме файлов формата JPEG, PNG, TIFF. Размер каждого размещаемого файла не должен превышать 3 мегабайта. Размер изображения должен составлять не менее 3 мегапикселей (1200 пикселей на короткой стороне). Минимальное разрешение прикрепляемой фотографии не должно быть меньше 450 dpi. Фотографии размещаются по каждому объекту капитального строительства, указанному в проектной декларации, в количестве не менее двух штук и не менее чем в двух ракурсах. Положение объекта капитального строительства, строительства которого не завершено, на фотографии должно позволить однозначно его идентифицировать, в том числе отображать ход выполнения земляных работ или контуры подземной части такого объекта при проведении общестроительных работ ниже уровня нулевой отметки, а также полностью охватывать контуры объекта капитального строительства, в том числе строительство которого не завершено, при проведении общестроительных работ выше уровня нулевой отметки, указанных в проектной документации на строительство объекта капитального строительства.

Изменение указанных в [пункте 17](#) настоящего Положения сведений о застройщике и (или) проекте строительства, соответствующих по содержанию разделам (подразделам) формы проектной декларации, осуществляется путем повторного заполнения соответствующих электронных форм в Личном кабинете застройщика.

Информация, указанная в [пунктах 5 и 6](#) настоящего Положения, подлежит размещению застройщиком в ЕИСЖС в срок не позднее 7 рабочих дней со дня получения заключения контролирующего органа.

Если до даты вступления в силу настоящего Положения застройщиком получено заключение контролирующего органа либо зарегистрирован договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства в отношении объекта долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, информация, указанная в [пунктах 5 и 6](#) настоящего Положения, подлежит размещению застройщиком в ЕИСЖС в срок не позднее 15 календарных дней со дня вступления в силу настоящего Положения.

Информация, указанная в [подпункте 8 пункта 6](#) настоящего Положения, подлежит размещению застройщиком в ЕИСЖС ежемесячно с даты первого размещения в ЕИСЖС. Застройщик размещает в ЕИСЖС измененные документы в порядке, предусмотренном

пунктом 10 настоящего Положения, в срок не позднее трех рабочих дней со дня внесения таких изменений.

При выявлении факта размещения в ЕИСЖС недостоверной и (или) неполной информации, в том числе размещенной ошибочно, застройщик в срок не позднее трех рабочих дней со дня самостоятельного выявления им такого факта или в срок, установленный в предписании контролирующего органа, размещает достоверную и (или) полную информацию в соответствии с пунктом 11 настоящего Положения. В течение трех рабочих дней со дня прекращения действия документа, в том числе признания его недействительным, по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, застройщик размещает в ЕИСЖС информацию в отношении такого документа в соответствии с пунктом 12 настоящего Положения.

В ходе публичного обсуждения правоприменительной практики вопросов из зала не поступало.

Департаментом проведен анализ результатов анкетирования участников публичных обсуждений. Респондентами заполнено 9 анкет.

1. Признали проведение публичных обсуждений результатов правоприменительной практики Департамента полезным 9 респондентов.

2. Используют в работе перечень обязательных требования, размещенный на сайте Департамента 7 респондентов.

3. Ответ на вопрос о том, какие вопросы возникли при проведении публичных обсуждений: как регистрироваться в личном кабинете на сайте ЕИСЖС? (ответ был озвучен в ходе проведения обсуждения).

4. Ответы на вопрос о предложениях по темам публичных обсуждений:

- проводить обсуждения по мере появления изменений законодательства;
- обратная связь между уполномоченным органом и застройщиком.

5. Ответ на вопрос о замечаниях и предложениях по итогам публичного обсуждения:

- о снисходительном отношении к застройщикам ввиду сумбурности нормативных актов и сжатых сроков на размещение информации;
- о проведении публичных обсуждений на регулярной основе.

6. На 4 и 5 баллов по 5-бальной шкале оценили организацию проведенного мероприятия 9 респондентов.