

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 «Изменения законодательства в области долевого 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 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 56 подконтрольных субъектов проведено 38 внеплановых и 1 плановая проверка.

Общая сумма наложенных Департаментом административных штрафов равна 725 000 рублей, из них по результатам плановых и внеплановых проверок – 525 000 рублей.

Общая сумма наложенных мировыми судьями Томской области административных штрафов по возбужденным Департаментом делам равна – 2 400 000 рублей.

Департаментом возбуждено 63 дела об административных правонарушениях, в том числе:

- 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 (ч. 1 ст. 13.19.3) – 18 дел,
- невыполнение предписаний Департамента (ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ) – 11 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) – 3 дела.

Наиболее часто встречающимися случаями нарушений обязательных требований являются:

- 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.

По результатам контрольно-надзорной деятельности было вынесено 44 постановления по делам об административных правонарушениях (из них 27 с наказанием в виде предупреждения).

Выдано 33 предписания 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 29 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований законодательства.

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

В Управление МВД по Томской области и Прокуратуру Томской области направлены материалы 2 внеплановых проверок, для принятия мер в рамках компетенции.

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;

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

- 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.

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

25 декабря подписан и опубликован Федеральный закон № 478-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» которым в действующее законодательство в части привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и иных объектах недвижимости внесены ряд изменений. Остановимся на некоторых из них.

1. В рамках уточнения правового режима деятельности застройщиков установлены новые требования к опыту участия застройщиков в строительстве многоквартирных домов, наличие которого дает им право осуществлять деятельность по привлечению денежных средств участников долевого строительства. Ранее установленные десять тысяч квадратных метров в совокупности сокращены до пяти тысяч квадратных метров.

2. Закрепляется возможность привлечения застройщиками целевых займов от любых учредителей (участников) застройщика. Ранее застройщикам была предоставлена возможность привлекать целевые займы исключительно от своего основного общества.

3. Требования граждан по передаче машино-мест и нежилых помещений площадью до семи квадратных метров приравниваются к требованиям граждан по передаче жилых помещений и включаются в реестр требований участников строительства, являющийся составной частью реестра требований кредиторов. При этом реестр требований участников строительства имеет приоритетный порядок удовлетворения.

Устанавливается правило, согласно которому с согласия участника строительства возможна передача ему жилого помещения, машино-места, нежилого помещения, отличающихся по площади, планировке, расположению от тех объектов,

передача которых предусматривалась согласно условиям заключенных ранее договоров.

4. Устанавливается запрет на проведение контролирующим органом плановых проверок в отношении застройщиков.

Внеплановые выездные проверки практически во всех случаях проводятся незамедлительно без уведомления застройщика.

5. Вводится субсидиарная с застройщиком ответственность лица, в том числе бенефициарного владельца, имеющего фактическую возможность определять действия застройщика, за убытки, причиненные по их вине гражданам — участникам долевого строительства. Ранее предусматривалась солидарная ответственность указанных лиц.

6. Закрепляется положение о переходе с 1 июля 2019 года на проектное финансирование с использованием счетов эскроу в отношении всех реализуемых застройщиками проектов строительства многоквартирных домов, включая проекты, договоры участия в долевом строительстве по которым заключались до 1 июля 2019 года. Исключение из указанного правила сделано в отношении проектов, соответствующих установленным Правительством Российской Федерации критериям, определяющим степень готовности таких объектов и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве.

7. Устанавливается, что в случае строительства объекта недвижимости, осуществляемого застройщиком за счет средств целевого кредита, участники долевого строительства должны вносить денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, предоставившим такой целевой кредит.

8. Федеральным законом устанавливается требование к застройщикам, получившим разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, размещать временно свободные денежные средства на депозите только в уполномоченном банке, в котором открыт банковский счет, при условии, что денежные средства и начисленные проценты по такому депозиту подлежат возврату на расчетный счет застройщика, с которого указанные денежные средства размещались.

9. Вводится правило о прекращении осуществления уполномоченным банком контрольных функций за деятельностью застройщиков после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и осуществления государственной регистрации права собственности в отношении хотя бы одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома, а также предоставляется право использования денежных средств участников долевого строительства, размещенных на расчетном счету застройщика, по оплате расходов, связанных с содержанием жилых и нежилых помещений, машино-мест, в том числе оплате коммунальных услуг.

10. В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, до осуществления государственного кадастрового учета в отношении такого объекта недвижимости, застройщик вправе заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении таких объектов долевого строительства без соблюдения требований в части использования счетов эскроу. Указанное положение Федерального закона не применяется в отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 года.

11. Вводится требование о размещении в единой информационной системе жилищного строительства сведений (далее – ЕИСЖС) об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика, получившего разрешение на строительство до 1 июля 2018 года.

12. Субъектом ЕИСЖС становится учреждение осуществляющее ведение единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства.

Застройщики, которые получили заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий до 1 июля 2018 года, должны направить проектную документацию и результаты инженерных изысканий в ЕИСЖС не позднее шести месяцев со дня объявления оператором информационной системы о технической возможности размещения оператором системы ЕИСЖС. За неразмещение по истечении этого срока застройщику выдается предписание и (или) проводится внеплановая проверка.

13. Федеральным законом устанавливается, что жилищно-строительные кооперативы (далее — ЖСК) могут привлекать денежные средства граждан для строительства объектов недвижимости только при наличии у них разрешений на строительство, выданных до 1 июля 2018 года.

14. ЖСК обязаны размещать в ЕИСЖС информацию, раскрытие которой предусмотрено Жилищным кодексом Российской Федерации. Обязанность возникает по истечении девяти месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

15. Устанавливается субсидиарная ответственность членов ЖСК, являющихся членами правления ЖСК, членами контрольно-ревизионного органа ЖСК, единоличным исполнительным органом ЖСК, если признаки банкротства ЖСК возникли в результате виновных действий или бездействия указанных лиц. Федеральным законом предусматривается, что перечисленные лица привлекаются к ответственности солидарно и несут ответственность в пределах сумм паенакоплений (паев), подлежащих возврату или возвращенных при прекращении членства в ЖСК.

16. Закрепляется положение о создании публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» (далее — Фонд) унитарной некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда в целях финансирования и осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства, к которой переходит имущество застройщика.

При этом на некоммерческую организацию Фонда как на застройщика не распространяются требования, предъявляемые к застройщикам Федеральным законом № 218-ФЗ, соответствие которым дает им право привлекать денежные средства участников долевого строительства, а также установленные ограничения по целям расходования денежных средств с расчетного счета застройщика.

Предусматривается, что часть денежных средств, полученных от заключенных некоммерческой организацией Фонда договоров купли-продажи помещений в многоквартирных домах и иных объектах недвижимости, по решению высшего коллегиального органа Фонда может быть безвозмездно передана в собственность Фонда.

17. Федеральным законом устанавливаются дополнительные полномочия Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства, в частности в части проверок финансово-хозяйственной деятельности застройщиков, в том числе и по месту нахождения застройщика с возможностью привлечения оценщиков и лиц, осуществляющих строительно-техническую экспертизу в целях оценки возможности исполнения застройщиком принятых на себя обязательств перед участниками долевого строительства. По запросам Фонда застройщики предоставляют Фонду

необходимую для осуществления им предусмотренных настоящим Федеральным законом полномочий бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

18. Федеральный закон предусматривает перевод новых договоров участия в долевом строительстве по ранее начатым проектам, где в качестве механизма обеспечения исполнения обязательств застройщика перед гражданами использовался договор поручительства или договор страхования гражданской ответственности, на уплату взноса в компенсационный фонд. Исключением являются договоры обеспеченные страхованием обязательств застройщика или поручительством банка в отношении объекта недвижимости в целом.

Сумма и порядок уплаты в фонд не изменился: размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд не изменился и составляет 1,2 процента от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве. Обязательные отчисления вносятся на номинальный счет Фонда, не менее чем за три рабочих дня до даты представления документов на государственную регистрацию договора.

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

Департаментом проведен анализ результатов анкетирования участников публичных обсуждений. Респондентами заполнено 7 анкет.

Признали проведение публичных обсуждений результатов правоприменительной практики Департамента полезным 7 респондентов.

Ответы на вопрос какой механизм финансирования строительства планирует использовать организация до 01.01.2019:

- компенсационный фонд;
- проектное финансирование и кредиты банков;
- программа расселения ветхого и аварийного жилья;
- собственные средства, продажа готового жилья.

Ответы на вопрос как внесенные в законодательство изменения 478-ФЗ от 25.12.2018 повлияют на состояние рынка долевого строительства:

- рынок долевого строительства остановится;
- реализация только готового жилья;
- многие застройщики уйдут с рынка;
- ограничение конкуренции с небольшими строительными организациями;
- удорожание готовой продукции;
- повлияют на прозрачность долевого отношений;
- существенно снизит спрос, повлечет повышение цены кв. метра;
- никак не повлияют.

Ответ на вопрос о том, какие вопросы возникли при проведении публичных обсуждений: почему законодатель так часто вносит изменения?

Ответы на вопрос о предложениях по темам публичных обсуждений:

- темы должны быть разделены;
- размещать план обсуждаемых вопросов;
- сообщать об осуждениях заблаговременно с повесткой и вопросами;
- раздавать раздаточный материал.

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