

Доклад о правоприменительной практике Департамента архитектуры и строительства Томской области

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Настоящий обзор правоприменительной практики по результатам контрольно-надзорной деятельности за 1-ое полугодие 2017 г. подготовлен Департаментом архитектуры и строительства Томской области во исполнение пункта 3 части 2 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».

Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также контроль за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома на территории Томской области осуществляется Комитетом контроля и надзора в области долевого строительства Департамента архитектуры и строительства Томской области посредством организации и проведения проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, а также путем систематического наблюдения за исполнением требований законодательства, анализа и прогнозирования состояния исполнения требований законодательства при осуществлении юридическими лицами своей деятельности.

Мероприятия по контролю осуществляются в соответствии с требованиями 294 Федерального закона.

Риск - ориентированный подход

Постановлением Правительства РФ от 02.03.2017 № 245 региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости включен в перечень видов государственного контроля (надзора), которые осуществляются с применения риск- ориентированного подхода.

Внедрение риск - ориентированного подхода предполагает отнесение поднадзорных Департаменту хозяйствующих субъектов к определенной категории риска. Категории риска определяются исходя из ряда показателей,

утвержденных Правительством РФ. На сегодняшний день такие показатели еще официально не утверждены, но надеемся, что до момента утверждения ежегодного плана проведения проверок на 2018 год они будут приняты.

В результате применения риск-ориентированного подхода будет сокращено количество плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, основная работа Департамента должна быть направлена на профилактику нарушений законодательства.

Так в целях профилактики нарушений обязательных требований, Департаментом разработан и размещен на официальном сайте Перечень правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащий обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю. Данный перечень размещен в разделе «Надзор в долевого строительстве». В данном разделе также будут размещаться иные материалы и документы, связанные с реформой.

Итоги контрольной (надзорной) деятельности

На протяжении последних двух с половиной лет в связи с изменениями федерального законодательства Департаментом плановые проверки в отношении субъектов малого предпринимательства не проводятся. Количество внеплановых проверок в первом полугодии 2017 года по сравнению с аналогичным периодом 2016 года сократилось на 72%.

Контрольные полномочия в 1 полугодии 2017 года осуществлялись в отношении 43 организаций. Проведен анализ 78 ежеквартальных отчетностей застройщиков.

Выявлено 12 правонарушений в области долевого строительства, возбуждено 28 административных дел, вынесено 21 постановление об административных нарушениях, сумма штрафов составила 855 тыс. рублей, в том числе по результатам внеплановых проверок на юридических и должностных лиц Департаментом наложены штрафы в размере 300,0 тыс. рублей.

Проведено восемь внеплановых проверок в сфере долевого строительства, в результате которых выявлены нарушения в работе шести строительных организаций. По результатам проверок выдано семь предписаний об устранении нарушений.

Выдано 4 заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям законодательства.

В связи с внесением изменений в КоАП РФ административные наказания в виде штрафа заменялись на предупреждения в 5 случаях. Ранее

законодательство такой возможности (замена штрафа на предупреждение) не давало.

Правоприменительная практика: обзор основных нарушений законодательства

Контроль в области долевого строительства:

При осуществлении анализа проведенных проверок в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, выявлено, что наиболее часто встречающиеся нарушения связаны с правом Департамента ежеквартально получать от застройщиков отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включающую информацию и об исполнении своих обязательств по договорам, а также бухгалтерскую отчетность (в том числе годовую), составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Отчетность предоставляется за квартал, если в течение этого квартала действовал, хотя бы 1 договор участия в долевом строительстве, заключенный застройщиком с участником долевого строительства, или если у застройщика имелись неисполненные обязательства по договору.

Непредставление в установленный срок в орган, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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 влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей (нарушение ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ).

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 - влекут наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от двухсот тысяч до четырехсот тысяч рублей (нарушение ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ).

Невыполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей (нарушение ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ).

В феврале 2017 года в Департамент поступило письмо из Томского отделения № 8616 ПАО «Сбербанк» о незаключении ПАО «Сбербанк» и застройщиком договора поручительства № СЦР/Е15.12-0283 от 16.12.2015 и дополнительных соглашения к нему в отношении дома, расположенного по адресу: Томский район, пос. Зональная Станция, ул. Совхозная, д. 1/1А, а также о том, что подпись, поставленная на договоре поручительства от имени заместителя директора управления кредитования и проектного финансирования Московского банка ПАО «Сбербанк» С.С. Котова, ему не принадлежит.

Данный договор поручительства указан в проектной декларации об объекте капитального строительства многоквартирного жилого дома по адресу: п. Зональная Станция, ул. Совхозная, 1/1а, опубликованной на официальном сайте застройщика.

Согласно ч. 2 ст. 12.1 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», исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, наряду с залогом должно обеспечиваться по выбору застройщика одним из следующих способов: 1) поручительство банка; 2) страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору .

В целях предупреждения, выявления и пресечения нарушений застройщиком действующего законодательства Департаментом выдано предписание об устранении нарушения законодательства в области долевого

строительства, материалы проверки направлены в УМВД России по Томской области в целях проверки застройщика на предмет мошеннических действий.

Контроль за деятельностью жилищно-строительных кооперативов

В соответствии с требованиями части 3 статьи 110 ЖК РФ (в новой редакции), частью 7 и 8 статьи 9 Закона № 236-ФЗ жилищно-строительные кооперативы (далее – ЖСК) (за исключением тех, создание которых предусмотрено Федеральным законом № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства») не вправе осуществлять одновременно строительство более одного многоквартирного дома с количеством этажей более чем три. На территории Томской области не выявлено фактов нарушений ЖСК части 3 статьи 110 ЖК РФ.

Жилищно-строительные кооперативы, осуществляющие строительство многоквартирных домов, обязаны:

- размещать в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - система) документы и информацию, указанную в части 1 статьи 123.1 ЖК РФ (за неисполнение указанной обязанности будет наступать ответственность по части 1 статьи 13.19.2 КоАП РФ);

- предоставлять (в том числе с использованием системы) по требованию члена ЖСК для ознакомления документы и информацию, указанную в части 2 статьи 123.1 ЖК РФ;

- вести (в том числе в системе) реестр своих членов, содержащий сведения, указанные в части 3 статьи 123.1 ЖК РФ (за неисполнение указанной обязанности будет наступать ответственность по статье 14.28.1 КоАП РФ).

- представлять жилищно-строительными кооперативами ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома.

В связи с принятием Федерального закона от 28.12.2016 № 469-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»:

обязанность по размещению информации в ГИС ЖКХ перенесена с 1 июля 2016 года на 1 июля 2017 года;

перенесен срок наступления административной ответственности для поставщиков информации в ГИС ЖКХ за неразмещение или размещение не в полном объеме информации - с 1 января 2017 года на 1 января 2018 года.

Изменения в законодательство (презентация)

Федеральным законом от 29.07.2017 № 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» внесены изменения в законодательство о долевом строительстве.

- Закон предусматривает создание эффективной системы защиты граждан – участников долевого строительства, с использованием механизмов компенсационного фонда, который заменит страхование гражданской ответственности застройщиков по договорам долевого участия.

Фонд создается путем преобразования некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» в публично-правовую компанию, учредителем которой будет являться Российская Федерация – соответствующие мероприятия должны быть завершены в течение 90 дней с даты вступления закона в силу. В состав наблюдательного совета фонда войдут представители Госдумы и Совета Федерации, а контролировать его работу будет Счетная Палата Российской Федерации. Это обеспечит полную прозрачность его работы и контроль над деятельностью фонда.

Застройщики будут обязаны осуществлять обязательные взносы в размере 1,2% от цены каждого договора участия в долевом строительстве по всем объектам, в которых договор с первым участником долевого строительства представлен на государственную регистрацию после даты государственной регистрации Фонда.

В случае банкротства застройщика за счет средств компенсационного фонда будет обеспечена выплата денежного возмещения либо профинансировано завершение строительства объекта новым застройщиком. Соответствующее решение будет приниматься общим собранием участников долевого строительства в отношении каждого строящегося дома.

Предельный размер денежного возмещения, предусмотренный законом, определяется исходя из общей площади объектов долевого строительства и цены одного квадратного метра. При этом общая площадь объектов долевого строительства не может превышать 120 кв. м, а цена одного квадратного метра – фактическую среднюю цену на первичном рынке

в субъекте по данным Росстата. Такой подход позволит обеспечить полное покрытие риска для покупателей стандартного жилья.

- Закон обеспечит полную прозрачность долевого строительства для граждан – с 1 января 2018 года начнет работу единая информационная система жилищного строительства, обеспечивающая раскрытие и доступ граждан к информации по всем объектам долевого строительства в Российской Федерации. Ее оператором выступит единый институт развития в жилищной сфере.
- Законом вводится ряд дополнительных требований к застройщикам, которые вступят в силу с 1 июля 2018 года, кардинальным образом повысив прозрачность и ограничив риски строительного бизнеса:
 - обособление жилищного строительства от иных видов деятельности с наложением на застройщика ограничений на совершение операций, не связанных с реализацией проекта строительства жилья;
 - установление принципа «одна компания – одно разрешение на строительство», позволяющего предотвратить эффект «домино» при банкротстве застройщика;
 - введение обязательного банковского сопровождения деятельности застройщика уполномоченными банками;
 - достаточность собственных средств в размере 10% от планируемой стоимости проекта на протяжении всего срока строительства;
 - минимальный остаток денежных средств на счете в уполномоченном банке в размере 10% от проектной стоимости на дату получения разрешения привлекать средства участников долевого строительства.

Законом установлены требования к органам управления застройщика и его участникам (коллегиальному исполнительному органу застройщика, единоличному исполнительному органу застройщика или управляющей компании, если она осуществляет функции единоличного исполнительного органа застройщика, главному бухгалтеру застройщика и кандидатам на указанные должности).

Руководителем застройщика или главным бухгалтером застройщика не может являться:

- лицо, имеющее неснятую или непогашенную судимость за преступления в сфере экономической деятельности или преступления против государственной власти;

- лицо, в отношении которого не истек срок, в течение которого оно считается подвергнутым административному наказанию в виде дисквалификации;

- лицо, которое было привлечено в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» к субсидиарной ответственности по обязательствам юридического лица и (или) ответственности в виде взыскания убытков с юридического лица, если со дня исполнения лицом обязанности, установленной судебным актом, прошло менее трех лет;

- лицо, которое осуществляло функции единоличного исполнительного органа юридического лица, которое было признано арбитражным судом несостоятельным (банкротом);

- лицо, которое прямо или через третьих лиц осуществляло владение более двадцатью пятью процентами акций застройщика, который был признан судом банкротом.

Законом внесены изменения в:

Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации»

Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)»

Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Градостроительный кодекс Российской Федерации

в Федеральный закон «О рекламе»

в Федеральный закон «О взаимном страховании»

в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»

в Федеральный закон «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

в Федеральный закон «О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Благодарим за внимание!

