

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА
РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

от « 30 » декабря 2019г.

№ 4/258

РЯЗАНЬ

Об утверждении Обзора правоприменительной
практики контрольно-надзорной
деятельности министерства строительного
комплекса Рязанской области по
осуществлению государственного
контроля (надзора) в области долевого
строительства многоквартирных домов
и (или) иных объектов недвижимости за 2019 год

В соответствии со статьей 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 года
№ 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных
предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и
муниципального контроля»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Обзор правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности министерства строительного комплекса Рязанской области по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за 2019 год (далее - Обзор) согласно приложению к настоящему приказу.

2. Начальнику отдела экономики (Литвинов Д.М.) обеспечить размещение Обзора на официальном сайте министерства строительного комплекса Рязанской области в течение 3 рабочих дней с даты подписания настоящего приказа.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя министра строительного комплекса Рязанской области В.В. Ягодкину.

Министр строительного комплекса
Рязанской области



В.Ю. Меньшов

Приложение № 1
к приказу министра строительного
комплекса Рязанской области
от «30» декабря 2019 года № 7/257

Обзор

правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности министерства строительного комплекса Рязанской области по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за 2019 год

Раздел I. Общие положения

1.1. Обзор правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности министерства строительного комплекса Рязанской области по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации о долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (далее – Минстрой) подготовлен в соответствии со статьей 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон № 294-ФЗ).

1.2. В соответствии с Положением о министерстве строительного комплекса Рязанской области, утвержденным Постановлением Правительства Рязанской области от 2 июля 2008 года № 123, Минстрой является уполномоченным органом исполнительной власти на территории Рязанской области, осуществляющим государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов.

Раздел II. Правоприменительная практика организации и проведения государственного контроля (надзора)

По состоянию на 1 января 2020 года в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Рязанской области 82 застройщика осуществляли строительство 135 объектов долевого строительства с привлечением средств участников долевого строительства по 14363 договорам долевого участия. Общая сумма привлеченных средств по договорам долевого участия – 38978,64 млн. руб.

2.1. Перечень правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю в рамках государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости:

- Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях («Российская газета», № 256, 30.12.2001; «Собрание законодательства РФ», 07.01.2002, № 1 (ч. 1), ст. 1) (далее - КоАП РФ);

- Жилищный кодекс Российской Федерации («Собрание законодательства РФ», 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 144; «Российская газета», № 1, 12.01.2005; «Парламентская газета», № 7-8, 15.01.2005);

- Уголовный кодекс Российской Федерации («Собрание законодательства РФ», 17.06.1996, № 25, ст. 2954; «Российская газета», № 113, 18.06.1996, № 114, 19.06.1996, № 115, 20.06.1996, № 118, 25.06.1996);

- Федеральный закон 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» («Российская газета», № 292, 31.12.2004; «Собрание законодательства РФ», 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 40) (далее – Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ);

- Федеральный закон от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» («Российская газета», № 266, 30.12.2008; «Собрание законодательства РФ», 29.12.2008, № 52 (ч. 1), ст. 6249) (далее – Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ);

- Федеральный закон 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» (Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 30.07.2017; «Собрание законодательства РФ», 31.07.2017, № 31 (Часть I), ст. 4767; Российская газета», № 169, 02.08.2017);

- Постановление Правительства Российской Федерации от 26.12.2018 № 1683 «О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика» (Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 28.12.2018, «Собрание законодательства РФ», 31.12.2018, № 53 (часть II), ст. 8712);

- Постановление Правительства Российской Федерации от 11 июня 2018 года № 673 «Об утверждении Правил расчета собственных средств застройщика, имеющего право на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов на основании договора участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Официальный интернет-портал

правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 14.06.2018; «Собрание законодательства РФ», 18.06.2018, № 25, ст. 3693);

- Постановление Правительства Российской Федерации от 26 марта 2019 года № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства» (Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 28.03.2019; «Собрание законодательства РФ», 01.04.2019, № 13, ст. 1427);

- Приказ строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12 октября 2018 года № 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» (Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 21.02.2019) (далее – Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12.10.2018 № 656/пр);

- Приказ Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения» (Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 19.12.2016);

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 декабря 2016 года № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации» (Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 30.12.2016) (далее - Приказ Минстроя РФ от 20.12.2016 № 996/пр);

- Приказ Минстроя России от 11 октября 2018 года № 653/пр «Об утверждении формы заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 28.12.2018);

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2019 № 278/пр «Об утверждении порядка расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств» (Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 23.07.2019);

- Постановление Правительства Рязанской области от 8 июня 2011 года № 150 «Об утверждении Перечня сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора) в области

долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за деятельностью лиц, осуществляющих привлечение денежных средств граждан для строительства» («Рязанские ведомости», № 106, 15.06.2011).

Вышеуказанные нормативные правовые акты регламентируют деятельность Минстроя и должностных лиц Минстроя в полном объеме, доступны для граждан и юридических лиц, возможны для исполнения и контроля. Признаки коррупционности отсутствуют.

Информация о нормативных правовых актах, регламентирующих деятельность Минстроя и должностных лиц Минстроя, размещена на официальном сайте Минстроя <https://minstroy.ryazangov.ru/documents/part/>.

2.2. Составление ежегодного плана проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, его направление в органы прокуратуры

В соответствии со статьей 26.1 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ в период с 1 января 2016 года по 31 декабря 2019 года не проводятся плановые проверки в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, отнесенных к субъектам малого предпринимательства.

В связи с отсутствием среди застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных жилых домов с привлечением средств участников долевого строительства на территории Рязанской области, организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, план проверок Минстроем юридических лиц на 2019 год не формировался.

Соответственно, за отчетный период 2019 год плановые проверки деятельности застройщиков в соответствии с Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ не проводились.

2.3. Использование оснований для проведения внеплановых проверок, согласование проведения внеплановых выездных проверок с органами прокуратуры в установленных федеральными законами случаях

При осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в течение 2019 года основаниями для проведения внеплановых проверок в соответствии со статьей 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ являлись:

1) истечение срока исполнения лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, выданного контролирующим органом предписания об устранении нарушения требований Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, а также иных требований по вопросам привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, установленных нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами уполномоченного органа, если до истечения такого срока лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или)

иных объектов недвижимости, не были устранены указанные в предписании нарушения;

2) поступление в контролирующий орган обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, указанной в части 1 статьи 23.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ некоммерческой организации, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» о фактах нарушений требований настоящего Федерального закона, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов уполномоченного органа, актов органов местного самоуправления;

3) приказ руководителя контролирующего органа о проведении внеплановой проверки, изданный в соответствии с поручением высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в случае выявления нарушений обязательных требований Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Иные основания для проведения внеплановых проверок не применялись.

Всего в 2019 году при осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости проведены 32 внеплановые проверки.

Жилищно-строительные кооперативы на территории Рязанской области строительство многоквартирных домов не осуществляли, проверки не проводились.

Внеплановые проверки при осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости не требовали согласования с прокуратурой Рязанской области в связи с их проведением в документальной форме.

2.4. Организация проведения проверок

Внеплановые проверки в 2019 году проводились на основании приказов министра строительного комплекса Рязанской области по форме, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30.04.2009 № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

2.5. Выбор документальной или выездной проверки

Проверки проводились в документальной форме, исходя из мероприятий, требуемых для достижения целей и задач проверки.

Предмет проверок установлен статьей 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ: соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных требований, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и

принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Цели проверки определяются в прямой зависимости от основания ее проведения.

Задачи - выявление и устранение нарушений законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, допущенных юридическим лицом.

Информация о предмете, целях и задачах проверок отражается в приказе о проверке, утверждаемом министром строительного комплекса Рязанской области.

2.6. Исчисление и соблюдение сроков проведения проверок

В 2019 году проверки проводились в сроки, установленные Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ. Случаи нарушения срока проведения проверок не выявлялись.

2.7. Соблюдение прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при организации и проведении проверок

При осуществлении контрольно-надзорной деятельности в 2019 году Минстроем обеспечено соблюдение прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ.

Случаев обжалования действий должностных лиц Минстроя при проведении проверок в 2019 году не было.

2.8. Оформление результатов проверок и принятие мер по их результатам

По результатам проверок должностными лицами Минстроя, проводившими проверку, составлялся акт проверки. Акт проверки оформлялся непосредственно после ее завершения в двух экземплярах, один из которых с копиями приложений вручался руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю юридического лица под расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки.

В случае выявления при проведении проверки нарушений юридическим лицом обязательных требований должностные лица Минстроя, проводившие проверку, выдавали юридическому лицу предписание об устранении выявленных нарушений с указанием срока его исполнения.

При осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в 2019 году Минстроем выдано 48 предписаний об устранении нарушений.

Должностные лица Минстроя осуществляли своевременный контроль за выполнением выданных предписаний, а также за своевременной подготовкой и передачей материалов должностным лицам Минстроя, уполномоченным рассматривать дела об административных правонарушениях, и в суды.

Фактов отмены результатов проверок в 2019 году не было.

Информация о результатах контрольно-надзорной деятельности размещалась на официальном сайте Минстроя в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В Единый реестр проверок (информационный ресурс Генеральной прокуратуры РФ), а также в Единую информационную систему жилищного строительства информация вносится в полном объеме и своевременно.

2.9. Работа с заявлениями и обращениями граждан, содержащими сведения о нарушении обязательных требований, причинении вреда или угрозе причинения вреда охраняемым законом ценностям

В 2019 году в Минстрой поступило 136 обращений граждан, касающихся нарушений законодательства в области долевого строительства. 2 обращения послужили основаниями для проведения внеплановых проверок.

Все обращения рассмотрены, в том числе с учетом результатов ранее проведенных проверок, ответы заявителям направлены в установленный срок.

2.10. Привлечение к административной ответственности лиц за административные правонарушения, выявленные по результатам проверок

По фактам нарушения застройщиками законодательства о долевом строительстве возбуждено 422 административных производства (составлены протоколы, вынесены постановления), в том числе в I полугодии - 115, во II полугодии - 307, из них в рамках плановых проверок - 0, в рамках внеплановых проверок соответственно 32 (в I полугодии - 16, во II полугодии - 16).

В 2019 году вынесено 374 постановления по делам об административных правонарушениях в области долевого строительства, предусматривающих наказание в форме предупреждения.

Объем наложенных штрафов составил 415 тыс. рублей, объем взысканных - 140 тыс. рублей.

Осуществлялся контроль за своевременным исполнением застройщиками постановлений и предписаний контролирующего органа.

Также осуществляется контроль за соблюдением порядка привлечения денежных средств граждан (законно привлечение средств только по договорам долевого участия после государственной регистрации, внесение денег по договорам займа, бронирования, предварительным договорам и т.д. - незаконно), а также за целевым использованием средств.

В 2019 году постановления Минстроя о привлечении к административной ответственности, а также предписания об устранении нарушений требований законодательства в области долевого строительства в судебном порядке не обжаловались и не отменялись.

2.11. Оценка тяжести нарушений обязательных требований и выбор ответственности, к которой привлекается виновное лицо

При выборе вида наказания и меры ответственности за совершение административного правонарушения должностные лица Минстроя руководствуются положениями КоАП РФ: учитываются смягчающие и

отягчающие административную ответственность обстоятельства, а также возможность замены административного штрафа предупреждением.

В 2019 году Минстроем для субъектов малого и среднего предпринимательства, а также их работникам назначено 374 предупреждения.

2.12. Реализация Минстроем иных контрольно-надзорных полномочий

К полномочиям Минстроя относится выдача заключений о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

В 2019 году выдано 10 положительных заключений, 18 мотивированных отказов, заключения и отказы выдаются в электронном виде.

Основными причинами, послужившими основаниями для выдачи мотивированного отказа являлись:

- несоответствие проектной декларации требованиям, установленным Приказом Минстроя РФ от 20.12.2016 № 996/пр;
- несоответствие застройщика требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьей 3.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Большая работа проведена министерством в связи с изменениями законодательства о долевом строительстве, касающимися новых правил финансирования путем привлечения средств через эскроу-счета. При этом переходными положениями предполагались исключения для проектов высокой степени готовности, завершение строительства по которым возможно по старой схеме. Подтверждением права застройщика привлекать средства дольщиков по старой схеме, минуя эскроу-счета, является заключение о степени готовности объекта, выданное контролирующим органом. Всего выдано 78 таких заключений.

При содействии Минстроя в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ полномочиями в судебном порядке восстанавливаются нарушенные права граждан. В 2019 году Советским судом города Рязани восстановлены права граждан по исковым заявлениям Минстроя Рязанской области в защиту нарушенных прав участников долевого строительства ООО «Строительная компания «Вятч», ООО «СК Лидер», ООО «Альфа-Рязань».

В 2019 году Минстрой Рязанской области принимал участие в суде в качестве лица, участвующего в деле о банкротстве, в отношении застройщика ООО «Бизнесстрой», ООО «Рязанский комбинат бытового обслуживания».

В соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 мая 2017 года № 1063-р распоряжением Губернатора Рязанской области утвержден план-график («дорожная карта») по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Во исполнение «дорожной карты» в 2019 году введены в эксплуатацию 3 многоквартирных жилых дома. По 1 объекту дольщику предоставили компенсационную выплату.

Для снятия социальной напряженности среди граждан в министерстве строительного комплекса Рязанской области открыта «горячая линия» для участников долевого строительства всех проблемных объектов с целью их информирования в оперативном режиме о предпринимаемых мерах по защите их прав. Телефон «горячей линии» 8 (4912) 21-07-98.

На регулярной основе проводятся рабочие встречи с застройщиками, допустившими нарушение срока исполнения обязательств, с участием инициативных групп дольщиков для информирования о ходе выполнения планов-графиков по вводу проблемных объектов в эксплуатацию.

С целью принятия мер по недопущению новых случаев нарушения прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов, на официальных сайтах Правительства Рязанской области, министерства строительного комплекса Рязанской области размещается информация о принимаемых мерах, в том числе Памятка участнику долевого строительства, реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, информация о проведенных проверках деятельности застройщиков, сведения о вступивших в законную силу постановлениях министерства строительного комплекса Рязанской области о привлечении застройщиков и их должностных лиц к административной ответственности за нарушение требований законодательства в области долевого строительства.

Кроме того, на постоянной основе размещаются материалы о долевом строительстве в средствах массовой информации, в том числе теле- и радиointервью, статьи в периодических печатных изданиях и на сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», направленные на недопущение новых случаев нарушения прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов.

В ряде случаев действия застройщиков имеют признаки уголовно наказуемых деяний. В отношении застройщиков ООО «Альфа-Рязань», ООО «Инжстрой» в УМВД по Рязанской области направлены заявления о возбуждении уголовных дел.

Раздел III. Правоприменительная практика соблюдения обязательных требований

3.1. Типичные нарушения, выявленные в ходе проверок

Административная ответственность за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости установлена статьей 14.28 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации.

При контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в 2019 году выявлены следующие виды правонарушений.

Наиболее часто встречающимся видом правонарушения (83,1 %) в 2019 году стало предусмотренное статьей 13.19.3 КоАП РФ: размещение в

соответствии с законодательством Российской Федерации информации в единой информационной системе жилищного строительства или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов, сроков и (или) периодичности размещения информации либо размещение информации не в полном объеме, размещение заведомо искаженной информации.

Правонарушения выражались, в основном, в нарушении сроков размещения информации либо ее неразмещении.

Данное правонарушение влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятнадцати тысяч до тридцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.

Выявлялись правонарушения (2,9%) выразившиеся в опубликовании 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 (часть 2 статьи 14.28 КоАП РФ).

В основном данный состав был выражен в нарушении застройщиками требований, установленных статьей 3.1 Федерального закона 214-ФЗ, по раскрытию информации. Наиболее типичными были размещение документов не в полном объеме.

Данное правонарушение влечет 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.

Выявлялись правонарушения (1,9 %), предусмотренные частью 4 статьи 14.28 КоАП РФ выразившиеся в непредставлении лицом, деятельность которого связана с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в установленный срок в орган, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления указанного регионального государственного контроля (надзора) и перечень которых устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а равно представление таких сведений и (или) документов не в полном объеме или недостоверных сведений.

Правонарушения выражались, в основном, в нарушении сроков предоставлении информации.

Данное правонарушение влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти тысяч до двадцати пяти тысяч рублей; на

юридических лиц - от двухсот пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей.

Выявлялись правонарушения (0,5 %), предусмотренные частью 1 статьи 14.28 КоАП РФ выразившиеся в привлечение денежных средств гражданина, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения таких денежных средств гражданина не введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, лицом, не имеющим в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан в нарушение требований, установленных указанным законодательством, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния.

Правонарушения выражались, в основном, в неправомерном привлечении денежных средств граждан.

Данное правонарушение влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей.

По-прежнему многочисленным (11,4%) остается правонарушение, предусмотренное частью 3 статьи 14.28 КоАП РФ выразившееся в 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.

В этом случае наиболее типичным является несоблюдение срока предоставления отчетности.

Санкция за данный вид правонарушения предусматривает 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.

Невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора (должностного лица), органа (должностного лица), осуществляющего муниципальный контроль, ответственность за которое установлено частью 4 статьи 19.5 КоАП РФ, составляет (0,5%) от общего объема выявленных Минстроем в течение 2019 года правонарушений.

Неисполненные предписания были связаны с нарушением части 15 статьи 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в части открытия банковского счета в уполномоченном банке в отношении каждого разрешения на строительство, а также требований к содержанию ежеквартальной отчетности застройщика, установленных Приказом Министерства строительства и

жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12.10.2018 № 656/пр.

Административное наказание за данное правонарушение предусмотрено в виде административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

3.2. Рекомендации по недопущению в дальнейшем юридическими лицами, осуществляющими строительство многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением средств участников долевого строительства, нарушений требований законодательства в области долевого строительства

Рекомендации застройщикам:

- своевременное изучение и системный анализ изменений требований законодательства в области долевого строительства;
- обращение в Минстрой за консультационной и методологической поддержкой;
- закрепление должностных лиц застройщика, ответственных за выполнение конкретных действий (составление и предоставление отчетности, размещение информации на сайте и т.д.).

3.3. Изменения в законодательстве, регулирующем долевое строительство

Наиболее существенные изменения в области долевого строительства:

1. Переход застройщиков на проектное финансирование

С 1 июля 2019 года привлечение средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только с использованием счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года, в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, если договоры участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства таких объектов недвижимости заключались до 1 июля 2019 года, за исключением договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, которые соответствуют установленным Правительством Российской Федерации критериям, определяющим степень готовности таких объектов и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве.

Методика определения соответствия многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости указанным критериям и перечень документов, необходимых для определения соответствия таких объектов этим критериям, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, выдает заключение о степени готовности объекта и размещает соответствующие сведения в информационной системе.

2. Новая форма отчетности застройщика.

Новая форма ежеквартальной отчетности утверждена Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12.10.2018 № 656/пр. Данный документ вступил в силу 23 марта 2019 года.

Ежеквартальная отчетность будет включать в себя пять разделов, вместо четырех, которые были ранее.

Так, в измененную отчетность войдут:

- сведения о застройщике объекта;
- сведения о строящихся объектах;
- сведения о нормативах финансовой устойчивости застройщика;
- сведения о примерном графике реализации проекта;
- сводная накопительная ведомость.

Застройщики обязаны включать в отчетность информацию о способе обеспечения своих обязательств перед гражданами: страхование, поручительство банков или отчисления в компенсационный фонд.

С учетом внесенных поправок изменился и перечень справок, которые застройщики вместе с отчетностью предоставляют в контролирующий орган.

Так, в составе отчетности должны обязательно присутствовать: справка о целях расходования денежных средств и справка о просроченных обязательствах.

Данные, которые будут содержаться в новом разделе отчетности - сводной накопительной ведомости, позволят контролирующему органу оценить размер понесенных застройщиком затрат на реализацию проекта относительно вида работ, а также их динамику. Усовершенствование отчетности позволит подробнее анализировать целевое использование денежных средств граждан и строительную готовность объекта.

3. Механизм завершения строительства.

Для решения проблем граждан – участников долевого строительства оставшихся 3 многоквартирных домов: ООО «Альфа Рязань», ООО «Инжстрой» и ООО «ПСГ Строитель» планируется привлечение бюджетных средств.

Такая возможность предусмотрена действующим законодательством с участием региональных фондов, созданных в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ. В октябре 2019 года такой Фонд создан и зарегистрирован в Рязанской области. Наблюдательным советом Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства принимается решение о целесообразности завершения строительства проблемного дома, либо выплате компенсации затрат дольщикам в размере рыночной стоимости помещения. Региональному Фонду переходят права застройщика в ходе процедуры банкротства недобросовестного застройщика. В настоящее время в

отношении всех 3 застройщиков инициировано банкротство. На реализацию всех необходимых мероприятий, связанных с банкротством застройщика, получением финансирования потребуется не менее года. Поэтому передача квартир гражданам запланирована в декабре 2020 года.

4. Новые правила размещения информации субъектами информации, обязательное размещение которой предусмотрено законодательством Российской Федерации, в единой информационной системе жилищного строительства утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 марта 2019 года № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства». Данный документ вступил в силу с 28 мая 2019 года.

Установлены требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам ЕИСЖС, порядок размещения, хранения и обработки информации, порядок взаимодействия уполномоченных органов исполнительной власти по государственному контролю в области долевого строительства, публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», банков и застройщиков при использовании ими информационных ресурсов ЕИСЖС и порядок взаимодействия ЕИСЖС с инфраструктурой, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме.

Оператор ЕИСЖС АО «ДОМ.РФ» должен будет обеспечивать приём информации в систему от органов и лиц, являющихся субъектами информации, передачу информации, а также взаимодействие ЕИСЖС с другими информационными системами.

Определён список информации, обязательной для размещения в ЕИСЖС застройщиками, органами власти, контролирующими сферу долевого строительства жилья, уполномоченными банками, контролирующими назначение и размер расходования застройщиками денежных средств, привлечённых для долевого строительства.

5. С 01 июля 2019 года у Минстроя отсутствуют полномочия по ведению реестра пострадавших граждан. Взамен реестра граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков, в системе ЕИСЖС формируется Единый реестр проблемных объектов, который доступен для любого пользователя. В настоящее время в указанный реестр включено 5 объектов.

3.4. Предложения по совершенствованию законодательства

Федеральным законом от 27.06.2019 № 151-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» внесены принципиальные изменения, призванные не допустить на рынок долевого строительства ненадлежащих застройщиков.

Считаем необходимым отработать на практике указанные новеллы законодательства и на основе правоприменения сформировать предложения по их совершенствованию.