Итоги

публичного мероприятия

«Актуальные вопросы при осуществлении регионального государственного строительного надзора, контроля и надзора в сфере долевого строительства, оказания услуг по выдаче разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию»

в части

контроля и надзора в сфере долевого строительства

28.11.2019

В проведении мероприятия приняли участие представители застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов, в том числе путем привлечения средств участников долевого строительства.

В рамках проведения вышеуказанного мероприятия обсуждены следующие вопросы:

1) практическое применение проектного финансирования, информационные системы;

2) заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям законодательства в области долевого строительства;

3) страхование гражданской ответственности застройщика;

4) непредставление документов, ответственность;

5) федеральная законодательная инициатива.

**По первому вопросу:**

В 2019 году комитетом совместно с застройщиками проделана огромная работа по рассмотрению заявлений и выдаче заключений о соответствии строительных проектов критериям, установленным Правительством Российской Федерации. Правительством Российской Федерации установлена пресекательная дата (01.10.2019) для подачи заявлений. На сегодняшний день комитетом рассмотрены все поступившие заявления, выданы 113 заключений о соответствии критериям,   
из 151 проекта многоквартирных домов, строящихся на территории Ленинградской области. Вместе с этим, остались проекты, по которым заключение не получено.

Застройщик, получивший заключение о соответствии критериям, обязан уплачивать взносы в компенсационный фонд. В случае принятия застройщиком решения о переходе на проектное финансирование с использованием счетов эскроу, предварительно необходимо внести изменения в проектную декларацию. После внесения соответствующих изменений и размещения их в Единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС) данный застройщик вправе привлекать денежные средства по договорам участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу.

Применить оба варианта сразу (часть ДДУ заключать, уплачивая взносы в фонд, а часть - через счета эскроу) в отношении одного и того же объекта строительства запрещено. Это требование Федерального закона от 25.12.2018 № 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» с учетом изменений, внесенных 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». Для указанных проектов установлен ряд особенностей положениями ст. 15 Федерального закона от 27.06.2019 № 151 (поправка к ст.8 Федерального закона от 25.12.2018 № 478-ФЗ).

Разъяснения по указанным проектам даны Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 8 июля 2019 г. N 24663-ВЯ/07 «Разъяснения Минстроя России «По вопросам кредитных организаций, связанным с применением отдельных норм Федерального закона от 25.12.2018 № 478-ФЗ и Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ».

Ранее существовала неопределенность в отношении данных проектов по вопросу представления ежеквартальной отчетности. Приказом Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр отменена обязанность по представлению ежеквартальной отчетности застройщиками по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу. Вместе с этим, в случае наличия у застройщика неисполненных обязательства по договорам участия в долевом строительстве, несмотря на переход на схему счетов эскроу, обязанность по представлению ежеквартальной отчетности в контролирующий орган осталась (в части заключенных договоров участия в долевом строительстве без использования счетов эскроу).

15.09.2019 внесены изменения в Приказ Минстроя России от 20.12.2016 № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации» к форме проектной декларации (добавлены сведения предусмотренные ст.ст. 20, 21 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», в том числе в части количества заключенных договоров участия долевого строительства, информации о бенефициарах). Следует отметить, что информация о физических лицах, входящих в одну группу лиц с застройщиком, относящаяся к персональным данным, отражается только при наличии согласия такого лица на обработку его персональных данных с учетом требований Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

Новой редакцией Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ также установлены исключения по срокам внесения изменений в проектную декларацию относительно количества договоров участия в долевом строительстве (изменения вносятся ежемесячно, не позднее 10 числа месяца следующего за отчетным).

Кроме того все декларации с изменениями в обязательном порядке должны быть размещены в ЕИСЖС и направлены через личный кабинет застройщика в контролирующий орган.

В связи с отсутствием проектных деклараций с внесенными изменениями по большинству проектов в личном кабинете комитета в сентябре 2019 года выданы предостережения.

Предостережения выдаются в соответствии и по основаниям, установленным Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» в рамках реализации мероприятий, направленных на профилактику нарушений обязательных требований законодательства, в том числе при поступлении в контролирующий орган информации о признаках нарушения обязательных требований. При получении предостережения необходимо в срок, указанный в предостережении, сообщить в комитет об исполнении требований законодательства в области долевого строительства или направить возражения, порядок подачи уведомлений и возражений установлен Постановлением Правительства РФ от 10.02.2017 № 166.

07.09.2019 вступили в силу изменения в правила размещения информации субъектами информации в ЕИСЖС, которыми определены требования к размещению застройщиками в ЕИСЖС проектной документации и результатов инженерных изысканий, в отношении которых заключения экспертизы были получены до 1 июля 2018 года. Застройщики, получившие заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий до 1 июля 2018 г., размещают проектную документацию и результаты инженерных изысканий в составе текстовой и графической частей, а также приложений к ним (в текстовой, графической и иных формах) с использованием своих личных кабинетов. Проектная документация и результаты инженерных изысканий направляются застройщиками в информационную систему до истечения 6 месяцев со дня опубликования оператором информационной системы на ее официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" информации о наличии технологической возможности использования личных кабинетов застройщиков для цели размещения проектной документации и результатов инженерных изысканий в информационной системе.

Кроме того, изменен срок размещения застройщиком справок о размере собственных средств и соблюдении нормативов финансовой устойчивости - не позднее 30 рабочих дней после окончания каждого квартала, в течение которого застройщиком осуществляется проект строительства, информация о котором содержится в проектной декларации (ранее - не позднее 5 рабочих дней).

Перечень информации, подлежащей размещений застройщиком в ЕИСЖС, установленный в ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ не является исчерпывающим, Постановлением Правительства РФ № 319 указанный перечень существенно расширен.

В соответствии с ч. 5.1 ст. 11 Федерального закона 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» публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - фонд) на постоянной основе осуществляет мониторинг соответствия застройщиков требованиям, законодательства в области долевого строительства на основании информации, сведений и документов, размещенных в ЕИСЖС.

По результатам мониторинга фонд направляет в орган регистрации прав и уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, уведомление.

На основании уведомления Фонда Росреестр приостанавливает регистрационные действия в отношении договоров участия в долевом строительстве.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ фонд наделен полномочиями по проведению проверок финансово-хозяйственной деятельности застройщиков. Систематическое нарушение требований к порядку размещения информации в ЕИСЖС может явиться основанием для проведения Фондом проверки финансово-хозяйственной деятельности застройщика.

Участниками мероприятия указанная информация принята к сведению. Принято решение о необходимости мониторинга деятельности по использованию механизмов проектного финансирования, информационных систем, по результатам анализа итогов рассмотреть возможность совершенствования взаимодействия участвующих лиц, в том числе путем привлечения комитета.

**По второму вопросу:**

. Необходимо отметить, что данных отказов значительное количество.

Несмотря на то, что представители Минстроя России публично заявляют о намерении отменить выдачу ЗОСов, на сегодняшний день подтверждение указанной информации в правовом поле отсутствует.

Основными причинами отказа комитетом в выдаче заключений о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям законодательства в области долевого строительства (далее - ЗОС) являются несоответствие проектной декларации требованиям, установленным статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ, в том числе, заполнение проектной декларации с нарушением требований к форме, порядку ее заполнения, предусмотренных приказом Минстроя России от 20.12.2016 № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации».

В соответствии с ч. 1 ст. 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации.

Наиболее часто встречаются факты отсутствия информации о примерном графике реализации проекта строительства, включающем информацию об этапах и о сроках его реализации, отсутствия информации о планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за такое подключение.

Информация о примерном графике реализации проекта строительства, включающем информацию об этапах и о сроках его реализации, должна соответствовать календарному плану строительства, отраженному в ПОС, в соответствии с положениями Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Для подтверждения отраженной в проектной декларации информации о планируемом подключении многоквартирных домов к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за такое подключение необходимо наличие действующих Технических условий и договоров на технологическое присоединение, содержащие информацию о стоимости подключения. Очень распространена ситуация отражения размера платы за подключение к сетям по всему проекту в разделах содержащих информацию по каждому объекту, входящему в состав проекта.

Участниками мероприятия указанная информация принята к сведению. Принято решение о необходимости мониторинга изменений в федеральное законодательство об участии в долевом строительстве, в целях своевременного доведения информации до заинтересованных лиц, особое внимание уделить изменениям по ЗОС.

**По третьему вопросу:**

27.06.2019 принят Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ «О признании утратившими силу отдельных положений статьи 25 Федерального закона «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» и внесении изменения в статью 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», положениями которого регулируются переходные моменты, в том числе по вопросам страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве и договора поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

В частности, все договоры страхования гражданской ответственности застройщика досрочно прекращены со дня вступления в силу Федерального закона от 27.06.2019 № 153-ФЗ (п. 2 ст. 3 Федерального закона от 27.06.2019 № 153-ФЗ).

С момента вступления в силу Федерального закона от 27.06.2019 № 153-ФЗ исполнение обязательств застройщика по таким договорам участия в долевом строительстве обеспечивается публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» в порядке, установленном ст. 23.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Согласно п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.06.2019 № 153-ФЗ оставшуюся часть полученной страховой премии по договору страхования или часть полученной платы по договору поручительства страховщик (банк) должен передать публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».

В соответствии с требованиями ч. 8 ст. 3 Федерального закона от 27.06.2019 № 153-ФЗ застройщик в течение десяти рабочих дней со дня вступления в силу настоящего Федерального закона, то есть до- 10 июля – обязан направить контрагентам по всем договорам страхования и поручительства акты сверок.

Комитетом 12.09.2019 по поручению Минстроя России в адрес застройщиков направлены разъяснительные письма о необходимости исполнения требований ч. 8 ст. 3 Федерального закона от 27.06.2019 № 153-ФЗ в части направления актов сверок в страховые компании с просьбой предоставить информацию об исполнении требований настоящего Федерального закона.

По настоящее время не все застройщики представили информацию об исполнении требований ч. 8 ст. 3 Федерального закона от 27.06.2019 № 153-ФЗ.

До 3 июля 2019 года застройщикам необходимо было проинформировать участников строительства об изменении способа обеспечения исполнения обязательств.

В случае, если досрочно прекращенным договором страхования (договором поручительства) предусматривалось право застройщика уплачивать страховую премию по договору страхования (плату по договору поручительства) в рассрочку, застройщик уплачивает в Фонд денежные средства в размере неуплаченной части страховой премии по договору страхования (части платы по договору поручительства) в соответствии с условиями, предусмотренными досрочно прекращенным договором страхования (договором поручительства).

При выявлении факта неисполнения или ненадлежащего исполнения этой обязанности, Фонд направляет застройщику требование о необходимости перечисления соответствующих денежных средств Неисполнение или ненадлежащее исполнение указанного требования является основанием для направления Фондом в орган регистрации прав уведомления об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости не позднее одного рабочего дня, следующего за днем выявления факта неисполнения или ненадлежащего исполнения предусмотренного настоящей частью требования фонда.

Участниками мероприятия указанная информация принята к сведению. Принято решение о необходимости мониторинга деятельности, связанной с исполнением обязанности застройщика обеспечить страхование гражданской ответственности в соответствии с новыми требованиями.

**По четвертому вопросу:**

По результатам проведения проверок, участились случаи непредставления запрашиваемых комитетом документов, кроме того встречались случаи неуведомления комитета о смене руководства застройщика, требование о котором установлены ст. 3.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Непредставление документов и сведений, в том числе сведений предусмотренных ст. 3.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ относительно смены руководства застройщика образует состав административного правонарушения предусмотренного ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ.

Застройщик не позднее трех рабочих дней с момента принятия решений о прекращении полномочий руководителя застройщика, об избрании (назначении) нового руководителя застройщика, а также об образовании временного единоличного исполнительного органа застройщика обязан уведомить об этом уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, и представить информацию о соответствии указанных лиц требованиям указанной статьи.

С 15.11.2019 вступили в силу поправки в ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ ужесточившие санкции за непредставление 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. В действующей редакции административного кодекса размер штрафа за данное правонарушение составляет от двухсот пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей.

Участниками мероприятия указанная информация принята к сведению. Принято решение о необходимости неукоснительного соблюдения требований контролирующего органа о предоставлении документов.

**По пятому вопросу:**

Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации рассматривается законопроект № 841216-7.

Данный законопроект предусматривает дополнение направлений целевого использования денежных средств привлеченных по договорам долевого участия в части расширения запретных операций по расчетному счету застройщика (запрет на операции по исполнительным производствам, за исключением возмещения вреда жизни и здоровью, по трудовому договору, в доход Российской Федерации).

Предлагается изменить сроки внесения изменений в проектную декларацию (все изменения вносятся ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным), кроме того застройщик освобожден от внесения изменений в проектную декларацию после размещения в ЕИСЖС сведений о получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта.

Проектная декларация дополняется сведениями о генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенным с застройщиком и о сроке передачи помещения участнику долевого строительства.

Появятся основания для исключения объекта из реестра проблемных объектов. При нарушении срока ввода в эксплуатацию на 6 и более месяцев или срока передачи жилого помещения объект автоматически попадает в реестр проблемных объектов.

Также законопроект предусматривает включение в перечень субъектов единой информационной системы жилищного строительства органов местного самоуправления, что позволит предоставить таким субъектам доступ к информации, содержащейся в системе.

Ряд изменений касается процедур банкротства застройщика, аккредитации арбитражного управляющего и деятельности Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства.

Участниками мероприятия указанная информация принята к сведению. Принято решение о необходимости мониторинга изменений в федеральное законодательство об участии в долевом строительстве, в целях своевременного доведения информации до заинтересованных лиц.