**Итоги**

**публичного мероприятия**

**Семинар на тему: «Вопросы государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве при условии обязательных отчислений в ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»**

 **22.06.2020**

В проведении мероприятия приняли участие представители застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Управления Росреестра по Ленинградской области.

В рамках проведения мероприятия обсуждены следующие вопросы:

1) разъяснения вопросов заполнения проектной декларации в единой информационной системе жилищного строительства, рассмотрение примеров заполнения проектной декларации, последствия отражения информации о местоположении объекта капитального строительства в проектной декларации, не соответствующей разрешению на строительство;

2) действия застройщиков при получении уведомления ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» уведомления о несоответствии требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ;

3) причины отказа в резервировании денежных средств ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

**По первому вопросу:**

Контроль за соблюдением требований к порядку, полноте, срокам внесения изменений в проектную декларацию осуществляется комитетом **ежеквартально** в рамках проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами на основании утверждаемых председателем комитета, заместителем председателя комитета заданий на проведение мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами, в соответствии с требованиями ст. 8.3 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ, разделом 3.3 Административного регламента исполнения комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области государственной функции по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области, утвержденного Приказом комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 30.03.2020 № 3, порядка оформления и содержания заданий на проведение мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области, утвержденного Приказом комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 21.11.2019 № 20. По результатам выполнения задания на проведение мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами, уполномоченным должностным лицом комитета оформляется акт по результатам проведения мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами с фиксацией выявленных нарушений, и в течение десяти рабочих дней председателю комитета, заместителю председателя комитета направляется для принятия решения проект распоряжения о проведении внеплановой проверки застройщика.

Требование об устранении нарушений направляется застройщику по результатам проведения проверки в форме предписания с установленным сроком исполнения.

Иные варианты выявления и фиксации выявленных нарушений, связанных с заполнением проектной декларации и внесением в нее изменений, а также направления застройщику требований об устранении таких нарушений у контролирующего органа отсутствуют.

Приказ Минстроя России от 20.12.2016 № 996/пр "Об утверждении формы проектной декларации", установивший требования к форме и порядку заполнения проектных деклараций застройщиками, реализующими строительные проекты в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, вступил в силу 10.01.2017.

Изменения, внесенные в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в том числе в части изменения требований к проектной декларации застройщика, в соответствии с ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 03.07.2016 № 304-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" вступили в силу с 01.01.2017.

В соответствии со ст. 4 Гражданского кодекса Российской Федерации акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Таким образом требования к проектной декларации, содержащиеся в приказе Минстроя России от 20.12.2016 № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации», применяются к правоотношениям, связанным с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, если государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется после 01.01.2017.

Данная позиция подтверждается письмом Минстроя России от 02.05.2017 №15293-НС/07.

Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ определен исчерпывающий перечень оснований для внесения изменений в проектную декларацию: изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, а также касающиеся сведений о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату, количестве заключенных договоров участия в долевом строительстве.

Иных оснований для внесения изменений в проектную декларацию законодательством РФ об участии в долевом строительстве не предусмотрено.

В связи с вышеизложенным, если государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве осуществлена до 01.01.2017 застройщикам в целях оперативности осуществления регистрационных действий в отношении представленных договоров участия в долевом строительстве следует заполнить проектную декларацию в соответствии с требованиями приказа Минстроя России от 20.12.2016 № 996/пр.

В случае необходимости корректировки сведений о местоположении объекта незавершенного строительства следует заполнить графу 9.2.16 проектной декларации «Уточнение адреса».

По результатам обсуждения вопроса принято решение разместить на официальном сайте комитета в сети «Интернет» рекомендации для застройщиков по заполнению проектных деклараций в соответствии с требованиями приказа Минстроя России от 20.12.2016 № 996/пр.

Участниками мероприятия указанная информация принята к сведению.

**По второму и третьему вопросам:**

Презентация интерфейса АРМ Фонда, который используется государственным регистратором для направления запросов на резервирование денежных средств.

ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» во исполнение требований 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" на постоянной основе осуществляет мониторинг соответствия застройщиков требованиям, установленным частями 1.1, 1.2, пунктами 1.1 - 8 части 2 статьи 3, статьей 3.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, на основании информации, сведений и документов, размещенных в единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ.

Согласно ч. 5.2 той же статьи 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:

- о несоответствии застройщика требованиям, установленным пунктами 1.1, 1.8 части 2 статьи 3, статьей 3.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ не ранее пяти рабочих дней, но не позднее семи рабочих дней со дня направления в личный кабинет застройщика уведомления об установлении факта несоответствия, которое направляется в личный кабинет застройщика не позднее трех рабочих дней со дня установления факта несоответствия застройщика требованиям, предусмотренным настоящим пунктом;

- о несоответствии застройщика требованиям, установленным частью 1.1, пунктами 1, 1.2 - 1.7, 2 - 6 части 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, не позднее одного рабочего дня, следующего за днем выявления факта несоответствия и (или) использования застройщиком денежных средств в целях, не предусмотренных статьей 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, либо о том, что раскрытое застройщиком аудиторское заключение содержит отрицательное мнение или отказ в выражении мнения;

- о несоответствии застройщика требованиям, установленным пунктами 7 и 8 части 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, не ранее двадцати рабочих дней, но не позднее двадцати трех рабочих дней со дня направления в личный кабинет застройщика уведомления об установлении факта несоответствия, которое направляется в личный кабинет застройщика не позднее трех рабочих дней со дня установления факта несоответствия застройщика требованиям, предусмотренным настоящим пунктом;

- о несоответствии застройщика требованиям, установленным частью 1.2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, не позднее одного рабочего дня, следующего за днем выявления факта неуплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд по зарегистрированному органом регистрации прав договору участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилого помещения;

- о праве застройщика привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости не позднее одного рабочего дня после выявления факта соответствия застройщика требованиям, установленным статьей 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ.

В случае несвоевременного размещения застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства информации, предусмотренной ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, при направлении запроса на резервирование денежных средств в целях регистрации договора участия в долевом строительстве государственный регистратор получает от Фонда возврат запроса с отказом в резервировании денежных средств, что влечет приостановку регистрации договора.

Участниками мероприятия указанная информация принята к сведению. Застройщикам рекомендовано неукоснительно соблюдать требования о порядке и сроках размещения информации в ЕИСЖС, при получении уведомления Фонда о несоответствии требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ незамедлительно принять меры по устранению причин, послуживших основанием для направления такого уведомления во избежание приостановки регистрационных действий.

 Принято решение о необходимости совершенствования работы, направленной на профилактику нарушений законодательства в области долевого строительства, а также на взаимодействие комитета с органом регистрации прав в целях предупреждения и пресечения нарушений законодательства в области долевого строительства.