**ДОКЛАД К ПУБЛИЧНЫМ ОБСУЖДЕНИЯМ
результатов правоприменительной практики
по соблюдению обязательных требований Федерального закона
№ 214-ФЗ и нормативно-правовых актов в области долевого
строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости
на территории Брянской области**

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».

В соответствии с Положением о Департаменте строительства Брянской области Департамент является уполномоченным органом исполнительной власти Брянской области, осуществляющим на территории Брянской области государственный контроль (надзор) в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

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.

Субъектами государственного контроля (надзора) являются юридические лица, осуществляющие деятельность, связанную с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

Целями обобщения и анализа правоприменительной практики контрольной (надзорной) деятельности, осуществляемой Департаментом на территории Брянской области, являются:

1. **Обеспечение доступности сведений о правоприменительной практике департамента путем их публикации для сведения подконтрольных субъектов;**
2. **Снижение количества нарушений обязательных требований и повышение уровня защищенности охраняемых законом ценностей за счет обеспечения информированности подконтрольных субъектов о практике применения обязательных требований;**
3. **Совершенствование нормативных правовых актов для устранения устаревших, дублирующих и избыточных обязательных требований, устранения избыточных надзорных функций.**

При реализации функций по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства Департамент руководствуется в своей деятельности нормативно-правовыми актами, регулирующими деятельность Департамента, актуализированный перечень которых размещен на официальном сайте Департамента, а также административными регламентами Департамента.

Кроме того, в целях предупреждения нарушений обязательных требований в области долевого строительства департаментом разработано Руководство по соблюдению обязательных требований законодательства о долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (для застройщиков).

За прошедший период 2019 года департамент отмечает сохраняющиеся значения количества застройщиков на фоне уменьшения количества объектов, строящихся в соответствии с требованиями законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и заключенных договоров участия в долевом строительстве.

По итогам 1-3 кварталов 2019 года Департаментом осуществлены следующие действия в рамках осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

В отношении подконтрольных субъектов проведено 4 внеплановые документарные проверки.

Выдано 1 предписание об устранении нарушений законодательства.

Департаментом возбуждено 15 дел об административных правонарушениях, в том числе:

* по ч. 1 ст. 13.19.3 КоАП РФ - 10 дела - за нарушение порядка размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства.
* по ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ - 2 дела - за нарушение сроков опубликования проектной декларации (вносимых в нее изменений).
* по ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ - 1 дело - за нарушение сроков предоставления ежеквартальной отчетности, указание в отчетности недостоверных сведений.
* по ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ - 1 дело - за [непредставление](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_327803/84a344373d46ed93bb4986bffab6c7b67945e73f/#dst350) сведений и документов, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора).
* по ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ - 1 дело - за невыполнение предписаний Департамента.

По результатам контрольно-надзорной деятельности было вынесено 15 постановления по делам об административных правонарушениях (из них 10 с наказанием в виде предупреждения).

Так, по итогам 2018 года и 1-3 кварталов 2019 года в Департамент предоставили отчетность 42 застройщика, привлекающих денежные средства участников долевого строительства в отношении 75 объектов, 5 застройщиков отчетность не предоставили.

Общее количество действующих договоров долевого участия по итогам 3 квартала 2019 г. составило 4887.

Всего, по состоянию на 01.10.2019, в установленном порядке признаны банкротами 3застройщика, осуществляющих строительство 5 МКД. Кроме того, в отношении еще 2-х застройщиков (ООО СКФ «Комфорт», ООО «Брянскстройразвитие») поданы заявления на банкротство, которые находятся в стадии рассмотрения.

В 1 полугодии 2019г. наблюдался незначительный рост продаж объектов на первичном рынке недвижимости, указанная активизация была обусловлена снижением процентной ставки по ипотечным кредитам и запретом с 01.07.2019 от привычной формы привлечения денежных средств участников долевого строительства и переход на счета эскроу.

Новая форма предусматривает депонирование денежных средств участников долевого строительства в уполномоченных банках на специальных счетах эскроу, которые застройщик вправе получить только после ввода объекта в эксплуатацию и регистрации права собственности первого участника. Строительство застройщик будет осуществлять за счет собственных средств и (или) целевого кредита предоставленного банком.

Многие эксперты в связи с этим прогнозировали увеличение цены квадратного метра, так называемая тенденция роста цен, связанная с ожиданиями рынком предстоящих негативных изменений.

Количество договоров заключенных за 2018 г. составило 4930, за 1-3 квартал 2019г. было заключено - 2982 договора. На 01.10.2019 г. застройщиками было привлечено 11 млрд. 340 млн. 195 тыс. рублей.

В 2018 г. и 1-3 кварталах 2019 года застройщики осуществляли свою деятельность в рамках переходных положений Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, которыми установлено несколько правовых режимов (различных требований) в зависимости от даты получения разрешения на строительство или заключения 1-го договора участия в долевом строительстве в отношении объекта.

Если 1-й договор на государственную регистрацию поступил после 01.01.2017 г. застройщик обязан получить заключение контролирующего органа о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям. С 01.07.2017 введены требования к размеру уставного капитала, величина которого зависит от площади всех строящихся объектов, если разрешение на строительство застройщиком получено после 01.07.2018 и строительство этих объектов осуществляется без использования счетов эскроу, требования к застройщику еще более ужесточены.

Застройщик должен не только именоваться специализированным, т.е. заниматься только этой деятельностью, иметь собственные средства в размере не менее 10% от планируемой стоимости строительства и денежные средства на банковском счете застройщика в уполномоченном банке в размере не менее 10% от проектной стоимости строительства и пр.). Это довольно внушительные средства, поэтому застройщики позаботились о получении разрешений на строительство до 01.07.2018г.

За весь период введения требований в части необходимости наличия у застройщика заключения о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям, Департаментом было выдано застройщикам 97 заключений.

С 01.07.2018 для всех застройщиков предусмотрен только безналичный расчет (уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке). Застройщики, получившие разрешения на строительство до 01.07.2018, должны были не позднее 01.09.2018 открыть расчетные счета в уполномоченном банке. В случае неисполнения данной обязанности контролирующий орган (Департамент) направляет уведомление о приостановлении деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства.

В целях обеспечения максимальной защиты средств участников долевого строительства и в первую очередь граждан, которые инвестировали средства в долевое строительство с целью приобретения жилья для собственных нужд, законодатель предусмотрел, что **с 1 июля 2019** года строительные компании могут привлекать средства дольщиков только через эскроу-счета, если 1-ый ДДУ представлен на государственную регистрацию после этой даты, исключение составят строящиеся объекты, которые соответствуют установленным критериям ***к степени стройготовности*** и количеству заключенных ДДУ, площадь по которым должна составлять не менее 10% от запроектированной в объекте.

При этом законодатель в зависимости от категории объектов установил различные значения критерия стройготовности:

**а) не менее 6 процентов**, если реализация такого проекта осуществляется:

застройщиком, включенным в перечень системообразующих организаций Российской Федерации, утвержденный решением Правительственной комиссии по экономическому развитию и интеграции (далее - перечень системообразующих организаций), или застройщиком, являющимся дочерним обществом в отношении юридического лица, включенного в перечень системообразующих организаций, или застройщиком, контролирующим лицом которого является юридическое лицо, включенное в перечень системообразующих организаций, при условии того, что общая площадь строящихся (создаваемых) указанными застройщиками многоквартирных домов в соответствии с выданными разрешениями на строительство в совокупности составляет не менее 4 млн. кв. метров и застройщик, включенный в перечень системообразующих организаций, застройщик, являющийся его дочерним обществом, и застройщик, контролирующим лицом которого является юридическое лицо, включенное в перечень системообразующих организаций, осуществляют привлечение денежных средств участников долевого строительства в отношении строящихся (создаваемых) объектов строительства, которые находятся на территориях не менее чем 4 субъектов Российской Федерации. Соответствие указанных застройщиков на день вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 г. N 480 "О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.", требованиям, предусмотренным настоящим абзацем, определяется межведомственной комиссией.

**б) не менее 15 процентов**, если реализация такого проекта осуществляется:

в рамках заключенных застройщиком договоров о развитии застроенной территории (РЗТ), комплексном освоении территории (КРТ), в том числе в целях строительства стандартного жилья, комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления;

в рамках иных договоров или соглашений (в том числе инвестиционных), заключенных застройщиком с органом государственной власти или органом местного самоуправления, если такими договорами или соглашениями предусмотрены обязательства застройщика по передаче объектов социальной и (или) инженерно-технической инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность и (или) снос ветхого и аварийного жилья;

в соответствии с градостроительным планом земельного участка или документацией по планировке территории, которыми предусмотрены строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник;

в) во всех остальных случаях стройготовность объекта должны быть **не менее 30 процентов.**

Новые положения Закона № 214-ФЗ отменили плановые проверки в отношении лиц, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого строительства.

Основания проведения внеплановых проверок установлены положениями ч.11 ст.23 Закона № 214-ФЗ, их всего 7 и предмет таких проверок ограничен.

За 1-3 квартал 2019г. должностными лицами Департамента на основании ст. 8.3 Федерального закона от 26.12.2008 №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» в целях выявления и пресечения нарушений обязательных требований, а также заблаговременного получения сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований, проведены контрольно-надзорные мероприятия в сфере долевого строительства без взаимодействия с застройщиком, в форме анализа отчетности застройщиков, проектных деклараций и информации, подлежащей раскрытию в ЕИСЖС. Всего таких мероприятий было проведено 194, в том числе проанализировано 163 отчетностей застройщиков, 31 проектных деклараций.

**Наиболее часто встречающимися случаями нарушений обязательных требований являются:**

* не соблюдение сроков внесения изменений в проектные декларации - это в первую очередь касается изменений в проектную декларацию, касающихся сведений о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности в единой информационной системе жилищного строительства не размещены. Согласно ч.ч. 4-6 ст. ст. 19 Федерального закона № 214-ФЗ изменения, указанные в частях 4 и 5 статьи 19, подлежат размещению застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства в течение пяти рабочих дней со дня внесения изменений в проектную декларацию. Застройщик обязан ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату.
* неразмещение застройщиками в соответствии с законодательством Российской Федерации информации в единой информационной системе жилищного строительства, раскрытие которой предусмотрено действующим законодательством, так, по прежнему не разместили информацию в единой информационной системе жилищного строительства:
* представление отчетности, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, а равно нарушение сроков ее представления. Наиболее частое нарушение - не предоставление справок с указанием причин ненадлежащего исполнения обязательств при наличии в отчетности информации о неисполненных (просроченных) обязательствах по договорам участия в долевом строительстве, предоставление отчетности в Департамент позже установленного срока.
* невыполнение застройщиками в установленный срок законных предписаний Департамента;

Перечень нарушений, которые допускаются застройщиками, включает низкий уровень знания нормативной базы, регулирующей сферу строительства.

В целях недопущения нарушений законодательства, застройщикам необходимо:

* в полном объеме размещать информацию в единой информационной системе жилищного строительства, раскрытие которой предусмотрено действующим законодательством;
* соблюдать сроки предоставления в контролирующий орган ежеквартальной отчетности застройщика в полном объеме;
* своевременно устранять нарушения, выявленные контролирующим органом в рамках осуществления государственного контроля (надзора) и отраженные в выданных предписаниях.

Застройщики должны учитывать требования законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и во избежание административной ответственности добросовестно их выполнять.

В целях профилактики нарушений обязательных требований Департаментом осуществляется информирование юридических лиц по вопросам соблюдения обязательных требований путем информирование поднадзорных субъектов об изменении законодательства в сфере долевого строительства, в том числе путем проведения «круглых столов» по вопросам вступления и порядка применения «новых» требований закона.

На официальном сайте Департамента размещены:

* перечни правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащие обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по региональному государственному контролю (надзору);
* информация о проведенных проверках деятельности застройщика, предписаниях застройщику, а также сведения о вступивших в законную силу постановлениях контролирующего органа о привлечении застройщика, его должностных лиц к административной ответственности;
* обобщение практики осуществления Департаментом государственного контроля (надзора).

В связи с внесением изменений в действующее законодательство в сфере долевого строительства, предусмотренных Федеральным законом от 01.07.2018 № 175-ФЗ, Федеральным законом 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», принятием постановления Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319, по установлению сроков и периодичности размещению информации, подлежащей раскрытию в Единой информационной системе жилищного строительства, увеличилось количество дел об административных правонарушениях, возбужденных по ч. 2 ст. 14.28, ч.1 ст. 13.19.3 КоАП РФ.

В дальнейшем, застройщикам, планирующим свою деятельность по привлечению денежных средств участников долевого строительства, в т.ч. и посредством размещения денежных средств на счетах эскроу, необходимо обратить на это особое внимание, так как требования по раскрытию информации и внесения необходимых изменений в проектную декларацию обязаны соблюдать все застройщики без учета того в какой форме ими осуществляется привлечение денежных средств участников долевого строительства, послабления сделаны лишь в части предоставления ежеквартальной отчетности, застройщики которые привлекают денежные средства граждан с использованием счетов эскроу освобождены от этой обязанности.

Каковы же перспективы долевого строительства?

По словам Владимира Якушева - министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, «на основании анализа проектных деклараций, опубликованных в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС), можно сделать прогноз об объеме ввода многоквартирного жилья до конца года в районе 44 - 46 млн кв. метров. Снижение объемов может иметь место в перспективе, через 2-3 года, когда придет время для ввода объектов, которые должны закладываться сегодня и завтра, то есть уже в новых условиях работы отрасли. Эксперты высказывают разные точки зрения. Одни говорят, что будет падение вплоть до 30% от объемов 2018 года. Другие считают, что будет рост. В рамках изменений в паспорт национального проекта «Жилье и городская среда» мы предложили (Минстрой РФ) остаться на цифрах ввода 2018 года на ближайшую трехлетку. А в течение трех лет все зависит от того, как мы (не только власть, но и сами застройщики) поработаем и создадим предпосылки для следующего рывка и роста, для выполнения тех задач, которые перед нами поставил президент. Главная задача в ближайшие три года - не упасть. Выдержать эти темпы и создать необходимые предпосылки для дальнейшего роста. Времени на раскачку немного. Чтобы совершить рывок, предписанный в нацпроекте, нам надо будет закладывать стройплощадки и деньги уже в 2021 году, потому что, с учетом трехлетнего цикла строительства, результат мы должны получить в 2024 году. Если деньги пойдут в 2022 году — мы уже не успеем выполнить национальную цель.

Указанное согласуется с общей концепцией реформы контрольно­надзорной деятельности.