

Доклад  
о правоприменительной практике осуществления регионального  
государственного контроля (надзора) в области долевого строительства  
многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории  
Костромской области

**Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости** осуществляется на основании 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) в отношении юридических лиц, осуществляющих привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию.

Исполнение контроля направлено на предупреждение, выявление и пресечение допущенных лицами, привлекающими денежные средства участников долевого для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – подконтрольными субъектами), нарушений в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области.

Предметом регионального государственного контроля (надзора) является соблюдение подконтрольными субъектами обязательных требований, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Костромской области.

Департамент осуществляет региональный государственный контроль в области долевого строительства в форме проведения плановых и внеплановых проверок и систематического наблюдения за исполнением подконтрольным субъектом обязательных требований законодательства о долевом строительстве. Систематическое наблюдение осуществляется посредством приема и анализа представленной ежеквартальной отчетности по формам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 27 октября 2005 года № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства».

Плановые проверки проводятся в соответствии с согласованным прокуратурой Костромской области ежегодным планом проведения плановых проверок, внеплановые проверки проводятся по основаниям, предусмотренным в ч.11 ст.23 Федерального закона № 214-ФЗ.

Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность за нарушение законодательства об участии в долевом строительстве в целях предупреждения совершения новых

правонарушений как самим правонарушителем, так и другими лицами. Департамент строительства Костромской области осуществляет производство по делам об административных правонарушениях, предусмотренных ст. 14.28 «Нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в частности:

- привлечение денежных средств граждан для целей строительства многоквартирных домов лицом, не имеющим на это права в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- 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;

- непредставление в установленный срок в департамент 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;

- непредставление застройщиком в установленный срок в департамент сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления регионального государственного контроля (надзора), а равно представление таких сведений и (или) документов не в полном объеме или недостоверных сведений;

Департаментом строительства также осуществляется производство по делам об административных правонарушениях, предусмотренных ч.4 ст. 19.5 КоАП РФ - невыполнение в установленный срок законного предписания департамента строительства Костромской области.

#### **Динамика долевого строительства в регионе.**

На территории Костромской области по состоянию на 1 октября 2017 года количество организаций, привлекающих денежные средства для долевого строительства, составило 83 организации, количество строящихся объектов составило 220 единиц, количество привлеченных денежных средств участников долевого строительства – 11,978 млрд. руб., количество действующих договоров долевого участия – 4697 договоров.

В рамках регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства за 9 месяцев 2017 года проведено 22 проверки, из них 1 – плановая. По результатам проверок выдано 13 предписаний.

По итогам проведенных проверок (плановых, внеплановых), в результате рассмотрения дел об административных правонарушениях в отношении юридических и должностных лиц, а также в результате рассмотрения и проверки ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности,

связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства было возбуждено 48 дел об административных правонарушениях. К административной ответственности привлечено 28 лиц, из них юридических лиц - 14, должностных лиц – 18. Сумма наложенных штрафов составила 494 000 рублей.

Сумма взысканных административных штрафов составила 77 174 рубля. В службу судебных приставов для принудительного взыскания направлено 6 постановлений на сумму 242 000 рублей.

Основные нарушения:

- несоблюдение застройщиками требований ч.3 ст.6 Федерального закона №214-ФЗ, а именно уведомления о переносе срока исполнения обязательств о передаче объекта долевого строительства не направляются застройщиками в адрес участников долевого строительства в установленный ч.3 ст. 6 Федерального закона №214-ФЗ 2-х месячный срок;

- нарушение требований части 1 статьи 18 Федерального закона №214-ФЗ, а именно нецелевое расходование денежных средств участников долевого строительства;

- несоблюдение застройщиками требований ст.3.1 Федерального закона №214-ФЗ в части раскрытия информации застройщиком;

- невыполнение в установленный срок законного предписания департамента строительства Костромской области;

#### **О ежеквартальной отчетности застройщиков.**

Ежеквартально департаментом проводится проверка отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства согласно с постановления Правительства Российской Федерации от 27 октября 2005 года № 645.

В настоящее время по результатам проверки, а также на основании проведенного анализа вышеуказанной отчетности за текущий год выявлены наиболее распространенные нарушения:

- непредставление ежеквартальной отчетности в установленный срок;

- несоблюдение нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщиков

- представление отчетности, содержащей недостоверные сведения и представление отчетности не в полном объеме

#### **О предоставлении государственной услуги.**

В соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 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 в отдельные законодательные акты Российской Федерации департаментом строительства Костромской области предоставляется государственная услуга по выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ.

Юридическим лицом, планирующим привлечение денежных средств участников долевого строительства, предоставляется соответствующий пакет документов в департамент строительства.

Срок предоставления услуги – 30 дней.

Результатами предоставления государственной услуги является принятие решения:

- 1) О предоставлении государственной услуги;
- 2) Об отказе в предоставлении государственной услуги.

В настоящее время департаментом выдано 44 заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ и 8 отказов в выдаче соответствующего заключения.

Основным нарушением является несоответствие проектной декларации застройщика требованиям, утвержденным в приказе Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 декабря 2016 года № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации».

В настоящее время внесены изменения в действующее законодательство в части требований к застройщикам, а также подготовлен ряд изменений в законодательстве, направленных на усиление функции контроля в области долевого строительства. Департаментом будет уделено особое внимание контролю за исполнением требований закона со стороны застройщиков.