

Утверждено
Начальник Государственной
инспекции Забайкальского края
М.А.Заиченко

Обобщение практики по проведению контрольных мероприятий в отношении застройщиков за 2020 год

Нормативно-правовые основания осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в Забайкальском крае

Государственная инспекция Забайкальского края (далее - Инспекция) осуществляет государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, руководствуясь следующими нормативными правовыми актами:

Федеральный закон 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»;

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»;

Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 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";

Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. № 438 "Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля и о внесении изменения в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей"

Постановление Правительства РФ от 26 декабря 2018 г. № 1683 "О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика";

Постановление правительства РФ от 11.06.2018 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";

Постановление Правительства РФ от 7 октября 2017 г. № 1231 "О публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства";

Постановление Правительства РФ от 26 марта 2019 г. № 319 "О единой информационной системе жилищного строительства";

Приказ Минстроя от 12.10.2018 №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»;

Приказ Минстроя от 15.05.2019 года № 278/пр "Об утверждении порядка расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств";

Приказ Минстроя от 11.05.2018 года №275/пр "Об утверждении Положения о порядке, составе, способах, сроках и периодичности размещения информации застройщиками в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

Положение по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" (ПБУ 4/99);

Постановление Правительства Забайкальского края от 26 марта 2019 года №98 "Об утверждении Порядка осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в Забайкальском крае";

Закон Забайкальского края от 17 июня 2014 г. № 1008-ЗЗК "О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства";

Приказ Государственной инспекции Забайкальского края от 30.11.2018 г. № 149 о/д «Об утверждении перечня актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства»;

Приказ Инспекции от 29.12.2017 г. № 242 о/д «Об утверждении порядка оформления и содержания заданий на проведение мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами и оформления результатов мероприятий без взаимодействия с юридическими лицами должностными лицами Государственной инспекции Забайкальского края»;

Административный регламент Государственной инспекции Забайкальского края 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, утвержденным приказом Министерства от 27 сентября 2019 года № 110 о/д.

**Обязательные требования, соблюдение которых оценивается при
осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого
строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в
Забайкальском крае**

В ходе осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в

Забайкальском крае, должностными лицами Инспекции оценивается исполнение следующих обязательных требований:

- требования к застройщикам, осуществляющим деятельность, связанную с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, установленные статьей 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ;
- требования к раскрытию информации застройщиком, установленные статьей 3.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ;
- требования к органам управления застройщика и его участникам, установленные статьей 3.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ;
- требования к договору участия в долевом строительстве, установленные статьями 4-7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ;
- требования к исполнению застройщиком обязательств по договору участия в долевом строительстве, установленные статьями 8-10,12 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ;
- требования к использованию застройщиком денежных средств участников долевого строительства, установленные статьями 18-18.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ;
- требования, предъявляемые к ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (срокам представления, составу и форме), предусмотренные: Приказом Минстроя России от 12 октября 2018 г. № 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", приказом Минстроя РФ от 15.05.2019 № 278/пр "Об утверждении порядка расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств";;
- требования к нормативам финансовой устойчивости застройщиков, установленные постановлением Правительства РФ от 26.12.2018 № 1683 "О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика", постановлением Правительства РФ от 11 июня 2018 г. № 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".

Ответственность за нарушения, выявленные при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в Забайкальском крае

За нарушения, выявленные при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в Забайкальском крае Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность

Статья 13.19.3. Нарушение порядка размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства

1. Неразмещение в соответствии с законодательством Российской Федерации информации в единой информационной системе жилищного строительства должностным лицом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, должностным лицом органа государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора, должностным лицом федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, уполномоченных на выдачу разрешений на строительство в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, должностным лицом федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, или его территориального органа, должностным лицом федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере официального статистического учета, застройщиком, публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", иным лицом, которые в соответствии с федеральными законами обязаны размещать информацию в единой информационной системе жилищного строительства, их должностными лицами 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 - 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.

2. Совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 1 настоящей статьи, лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение, - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от сорока тысяч до восьмидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок от одного года до трех лет; на юридических лиц - от двухсот тысяч до четырехсот тысяч рублей.

Статья 14.28. Нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

1. 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, -

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.

2. 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 -

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.

3. 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 -

влечет 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.

4. 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 -

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.

5. Непредставление лицом, обеспечивающим в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, в установленный срок в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, информации о расторжении или досрочном прекращении договора страхования и (или) досрочном прекращении поручительства -

влечет 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.

6. Необоснованное принятие органом, осуществляющим региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, решения о выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, или об отказе в выдаче такого заключения, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей.

Примечание. В случае нарушения лицом требований к привлечению денежных средств гражданина, связанному 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, административная ответственность, установленная частью 1 настоящей статьи, наступает в отношении каждого случая неправомерного привлечения денежных средств гражданина в отдельности.

Статья 19.5. 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

4. Невыполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

Практика осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в Забайкальском крае за 2020 год

За 2020 год проведено 118 контрольных мероприятий с целью соблюдения застройщиками требований и положений законодательства в области долевого строительства, по итогам:

а) выдано 6 предписаний;

б) возбуждено 79 дел об административных правонарушениях. Общее количество административных наказаний составляет 50 шт., сумма наложенных административных штрафов – 3301,0 тыс.руб.;

в) приостановлена в судебном порядке деятельность, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства, пяти недобросовестных застройщиков (ООО «Стройинвест», ООО «Восток» и ООО МП «Север», ООО «Интер-Строй»).