

**ПРОЕКТ ДОКЛАДА 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 Красноярского края**

В соответствии с Положением о Службе строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края, утвержденным Постановлением Правительства Красноярского края от 03.04.2012 N 143-п "Об утверждении Положения о службе строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края", Служба является уполномоченным органом исполнительной власти Красноярского края, осуществляющим на территории Красноярского края государственный контроль (надзор) в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Целями обобщения и анализа правоприменительной практики контрольной (надзорной) деятельности, осуществляемой Службой на территории Красноярского края, являются:

**1. Обеспечение доступности сведений о правоприменительной практике Службы 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 Служба руководствуется в своей деятельности:

НПА, регулирующими деятельность Службы, актуализированный перечень которых размещен на официальном сайте Службы ([https://krasnadzor.ru/images/Files/npa/current\\_list\\_npa\\_NDS.pdf](https://krasnadzor.ru/images/Files/npa/current_list_npa_NDS.pdf)), а также административными регламентами Службы (2 регламента по предоставлению государственных услуг по выдаче заключений):

**- о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям** (*Приказ службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края от 28.08.2017 N 447-п (ред. от 10.07.2019) "Об утверждении Административного регламента службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края предоставления государственной услуги по выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям,*

установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации");

- о степени готовности объекта и возможности заключения договоров участия в долевом строительстве 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" (Приказ службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края от 28.06.2019 N 56-п "Об утверждении Административного регламента исполнения службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края предоставления государственной услуги по выдаче заключения о степени готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, при условии соответствия которой застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "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 года")

- Приказом службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края от 28.08.2017 N 448-п "Об утверждении Административного регламента исполнения службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края государственной функции осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости"

- Постановлением Правительства Красноярского края от 06.06.2019 N 297-п, которым утвержден Порядок осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Красноярского края".

Нами также разработан проект постановления Правительства Красноярского края по осуществлению государственного контроля за деятельностью ЖСК, указанный проект проходит процедуру согласования.

Кроме того в целях предупреждения нарушений обязательных требований в области долевого строительства нами разработано 2 руководства:

1) Руководство по соблюдению обязательных требований законодательства о долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (для застройщиков);

2) Руководство участнику долевого строительства

Указанные документы также размещены на сайте Службы в разделе «Государственный надзор за долевым строительством» вкладка «Профилактика»

По итогам 2018 г. и 1-го полугодия 2019 Служба 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.

Так, по итогам 2018 года и 1 полугодия 2019 в Службу предоставили отчетность 114 застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства в 2018 в отношении 328 объектов, в 2019 – в отношении 278 объектов, из которых на конец периода в стадии строительства находилось в 2018 - 265 объектов, в 2019 – 245 объектов, строительство которых не завершено.

Общее количество действующих договоров по итогам 2018 г. составило 26 736, по итогам 1 полугодия 2019 – 23 764 что на 12% меньше.

Из них в 2018г. обязательства были исполнены по 10 497 ДДУ, в 1 полугодие 2019 - по 8 665 ДДУ. Следует отметить, что на протяжении последних 5 лет наметилась негативная тенденция по снижению исполнения обязательств по договорам.

Причинами указанной негативной динамики является замедление темпов строительства на некоторых объектах, нарушение сроков ввода и передачи объектов участникам долевого строительства. Уменьшение количества застройщиков обусловлено банкротством застройщиков. При этом объемы ввода объектов жилищного строительства имеют положительную динамику.

	2015г.	2016г.	2017г.	2018г.	9 мес. 2019
Общий объем введенной S жилья (тыс.кв.м.)	1311,0 8	1373,84 4	1056,4 5	1148,4 86	629,53
Объем МКД, введенных в эксплуатацию (тыс.кв.м.)	<b>849,66 6</b>	<b>1078,42 7</b>	<b>768,91 8</b>	<b>826,22 6</b>	<b>380,53</b>

Всего, по состоянию на 30.10.2019, в установленном порядке признаны банкротами **13** застройщиков, осуществляющих строительство 26 высотных МКД и 2-х комплексов малоэтажной застройки. Кроме того, в отношении

еще 3-х застройщиков (ООО «Сибнефто», ООО «Имхотеп», ООО «Новалэнд») поданы заявления на банкротство, которые находятся в стадии рассмотрения.

По результатам мониторинга Службой также выделено еще 56 объектов, которые условно отнесены к «группе риска». В отношении застройщиков, осуществляющих строительство объектов так называемой «группы риска» Службой на постоянной основе организован мониторинг за изменением строительной готовности объектов и углубленные мероприятия по контролю.

Во второй половине 2018 г. и 1 полугодие 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, однако как отмечают эксперты в Красноярском крае этого не произошло, тенденция по оживлению активности населения заметна лишь в Москве и Московской области, С-Петербурге и Ленинградской области, Краснодарском крае и Ростовской области.

Количество договоров заключенных за 2018 г. составило 13 310, что на 6% больше, чем в 2017 г.(12 473), в 1 полугодие 2019г. было заключено – 8076 договоров (1 квартал – 2738, 2 квартал – 5338), полагаем на конец года застройщики выйдут на показатели 2018г.

В 2018 г. застройщиками было привлечено 35 266,25 млн. рублей, что на 7% больше, чем в 2017 г. (32 690,36 млн. рублей), израсходовано на строительство 37 652,87 млн. рублей, что на 11% больше по сравнению с 2017 г. (33 678,1 млн. рублей). Указанный рост капиталовложений обусловлен увеличением в 2018 г. себестоимости строительства и рыночной стоимости квадратного метра жилья на первичном рынке на фоне перспективы сворачивания долевого строительства в том виде, в каком к нему привыкли покупатели. В 1 полугодие 2019 г. привлечено – 10 346 млн.рублей, израсходовано 10 031,6 млн.рублей.

В 2018 г. и 1 полугодие 2019г. 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 в нашем крае, да и в прочем в других регионах, застройщики позаботились о получении разрешений на строительство до 01.07.2018г.

Следует отметить, что по новым требованиям, которые предъявляются к деятельности застройщика, если разрешение на строительство получено после 01.07.2018 и застройщик не использует счета эскроу, приняли решение осуществлять строительство лишь 2 застройщика в г.Красноярске.

За весь период введения требований в части необходимости наличия у застройщика заключения о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям, Службой было выдано застройщикам 241 заключение.

Одним из главных событий прошлого года стало принятие Федеральных законов №175-ФЗ, №478-ФЗ, 151-ФЗ и 153-ФЗ.

С 01.07.2018 (ч.3 ст.5) 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 (Служба) направляет уведомление о приостановлении деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства.

По результатам проведенных мероприятий по контролю, на предмет исполнения обязанности по открытию застройщиками расчетных счетов в отношении каждого разрешения на строительство, было установлено, что лишь 10 застройщиков не исполнили данную обязанность, в связи с чем, в адрес органов Росреестра были направлены уведомления об отсутствии у этих застройщиков права на привлечение денежных средств участников

долевого строительства, что влечет запрет на регистрацию сделок в отношении строящихся многоквартирных домов. В последствие в отношении застройщиков, которые устранили данные нарушения, запреты были сняты.

25.12.2018 вступили в действия положения Закона № 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», обязывающие застройщиков по всем последующим заключаемым договорам производить отчисления в Фонд. Таким образом, институт страхования, в том виде, который он создавался, просуществовал 5 лет (с 01.01.2014), в тексте закона его оставили в виде добровольного дополнительного инструмента защиты, по всей вероятности это будет мертвая норма, т.к. предполагает дополнительную финансовую нагрузку для застройщика.

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**.

Если ДДУ в отношении объекта долевого строительства в многоквартирном доме (ином объекте недвижимости), не введенном в эксплуатацию, представлен на регистрацию после 01.07.2019 в отношении дома, который соответствует установленным Правительством РФ критериям, по договорам, предметом которых являются жилые помещения и в отношении данного объекта получено заключение о стройготовности,

привлечение средств продолжается по старым правилам – застройщиком уплачиваются отчисления в компенсационный фонд (1,2% от цены ДДУ)

При подготовке заключения, контролирующий орган наделяется правом на запрос дополнительных документов, обосновывающих понесенные затраты застройщиком по строительству объекта, если представленный застройщиком расчет и документы не позволяют сделать однозначный вывод о правильности произведенных застройщиком расчетов.

По имеющимся оценкам из 251 многоквартирных домов, находящихся в стадии строительства, по старым правилам продолжится строительство 130 объектов (отчисления в компенсационный фонд), из них на 91 дом выданы заключения о стройготовности, еще по 39 объектам, из которых 12 на вводе – реализовано 100% помещений, в связи с чем, у застройщиков отсутствует необходимость в получении такого заключения.

По 49 объектам застройщики задекларировали, что привлекать денежные средства будут на счета эскроу, по 31 объекту застройщики еще не определились, будут ли они продолжать строительство по новым правилам, либо будут строить за собственные средства или указанные проекты будут предметом купли-продажи другим застройщиком.

Кроме того, существуют риски, что отдельным застройщикам, которые могут привлекать средства участников долевого строительства только с использованием счетов эскроу, банками не будет предоставлен целевой кредит на строительство многоквартирного дома, в связи с несоответствием требованиям, предъявляемым к финансовой устойчивости застройщика и (или) низкой рентабельностью проекта строительства, в связи с чем, риски появления новых проблемных объектов усиливаются. Скорей всего такие проекты будут предметом торга между застройщиком, который получил отказ в целевом кредите, и крупным застройщиком, который сможет реализовать указанный проект. Следовательно, количество игроков на строительном рынке, осуществляющих функции заказчика-застройщика будет снижаться.

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 10 мес. 2019г. должностными лицами Службы 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 729, в том числе проанализировано 416 отчетностей застройщиков, 137 проектных деклараций, по результатам которых выдано 73 предостережения, инициировано 280 проверок из них:

- внеплановых выездных проверок – 7
- внеплановых документарных проверок – 273

Выявлено 1017 нарушений обязательных требований законодательства в области долевого строительства. Выдано 211 предписаний об устранении нарушений обязательных требований законодательства. Составлено 241 протокол об административных правонарушениях.

Типичными нарушениями, выявленными в ходе проверок при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, являлись следующие нарушения:

1) внесение недостоверных сведений в проектную декларацию, невнесение изменений в проектную декларацию, касающихся сведений, предусмотренных ст. 20, ст. 21 Закона № 214-ФЗ (ч.2 ст. 14.28 КоАП);

2) нарушение обязательных требований по раскрытию застройщиками информации, предусмотренных ст. 3.1 Закона № 214-ФЗ (ч.1 ст. 13.19.3 КоАП);

3) нарушение обязательных требований к порядку представления отчетности застройщика в части осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, предусмотренных постановлением Правительства Российской Федерации от 27 октября 2005 г. № 645 (применительно к представлению отчетности за 1 квартал 2019 года) и Приказом Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр (ч.3 ст.14.28 КоАП): нарушение срока предоставления отчетности, предоставление недостоверных данных, нарушением нормативов финансовой устойчивости, не уведомление участников долевого строительства.

4) неисполнение законного предписания об устранении выявленного нарушения в части исполнения требований ч.4 ст.23.3 214-ФЗ (ч. 4 ст.19.5 КоАП);

Нарушение требований статьи 18 Закона № 214-ФЗ, нецелевое использование денежных средств участников долевого строительства, выявлялось в действиях отдельных застройщиков в рамках выездных проверок. Службой практикуется совместные проверки с прокуратурой, где по предложениям Службы органами прокуратуры организовываются углубленные проверки застройщиков с привлечением специалистов Службы и (или) других надзорных органов (в 2018 г. таких проверок было проведено 9, за 10 мес. 2019г. – 10);

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.

На конференции Сбербанка по девелопменту жилой недвижимости "Время изменений" 21.10.2019, заместителем министра строительства Н.Е.Сташиным озвучено, что: «к весенней сессии будет подготовлено ряд точечных поправок в законодательство, которые будут направлены только на одно - на увеличение объемов выдачи проектного финансирования через упрощение процедур для застройщиков, начиная от отчетности, заканчивая теми требованиями, которые сегодня применяются к застройщикам по 214-ФЗ».

Указанное, согласуется с общей концепцией реформы контрольно-надзорной деятельности».