

Доклад о результатах обобщения практики осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, а также контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, а также за соблюдением жилищно-строительных кооперативов требований части 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации на территории Красноярского края за 2021 год.

В 2021 году государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и контроль за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанный с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, а также за соблюдением жилищно-строительными кооперативами требований части 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 ЖК РФ (далее - контроль за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанный с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов) на территории Красноярского края, осуществлялся структурным подразделением службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края – отделом надзора за долевым строительством (далее – Служба, отдел НДС).

Предметом государственного контроля (надзора) в данной сфере является проверка соблюдения подконтрольными субъектами 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 – Закон № 214-ФЗ) и иными нормативно-правовыми актами, обязательных к применению при осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства при строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, а также соблюдение жилищно-строительными кооперативами, созданными в рамках дела о банкротстве застройщика или в целях строительства на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной собственности или государственной собственности, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», требований части 3 статьи 110 ЖК РФ, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 ЖК РФ.

До 14.12.2021 г. государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

осуществлялся в соответствии с Постановлением Правительства Красноярского края от 06.06.2019 № 297-п «Об утверждении Порядка осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Красноярского края» (далее – Постановление Правительства Красноярского края № 297-п), Административным регламентом 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», утвержденным Приказом Службы от 28.08.2017 № 448-п (далее - Приказ Службы № 448-п).

С 14.12.2021 г. государственный контроль (надзор) в данной сфере осуществляется в соответствии с Положением о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, утвержденном Постановлением Правительства Красноярского края от 10.12.2021 № 863-п.

Указанным постановлением признано утратившим силу Постановление Правительства Красноярского края № 297-п. Приказом Службы от 14.12.2021 № 106-п Приказ Службы № 448-п признан утратившим силу.

До 18.12.2021 г. государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанный с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, осуществлялся в соответствии с Постановлением Правительства Красноярского края от 25.02.2020 № 125-п «Об утверждении Порядка организации и осуществления контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, а также за соблюдением жилищно-строительными кооперативами требований части 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации на территории Красноярского края» (далее – Постановление Правительства Красноярского края № 125-п), Административным регламентом исполнения службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского государственной функции осуществления контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, а также за соблюдением жилищно-строительными кооперативами требований части 3 статьи 110 ЖК РФ, за исключением последующего содержания многоквартирных домов, и статьи 123.1 ЖК РФ, утвержденным Приказом Службы от 28.08.2017 № 449-п (далее - Приказ Службы № 449-п).

С 18.12.2021 г. государственный контроль (надзор) в данной сфере осуществляется в соответствии с Положением о региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-

строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, утвержденном Постановлением Правительства Красноярского края от 17.12.2021 № 886-п.

Указанным постановлением признано утратившим силу Постановление Правительства Красноярского края № 125-п. Приказом Службы от 20.12.2021 № 112-п Приказ Службы № 449-п признан утратившим силу.

По результатам анализа Единой информационной системы жилищного строительства по состоянию на 31.12.2021 на территории края 115 застройщиков по 227 объектам осуществляли строительство за счет денежных средств участников долевого строительства, количество заключенных договоров участия в долевом строительстве по состоянию на 30.09.2021 составило 18 195.

В 2021 году действовали 4 жилищно-строительных кооператива, созданных ранее в рамках дела о банкротстве застройщиков, которым переданы права для завершения строительства 9 многоквартирных домов, из них:

по 6 многоквартирным домам публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» (далее – Фонд) приняты решения о выплате возмещения гражданам – пайщикам ЖСК «ЖСК-1»,

1 дом ЖК «Комплекс» в пер.Светлогорский, 4А г. Красноярска введен в эксплуатацию 30.04.2021, разрешение на ввод № 24-RU24308000-14-12013-2007,

1 дом ЖСК «Светлый» в пер.Светлогорский, 6 в г. Красноярске был введен в эксплуатацию 23.07.2020, разрешение на ввод № 24-RU24308000-31-3422-2008 (процедуры передачи завершаются);

1 дом ЖСК «Павлова-27» по ул.Павлова-Добролюбова в г. Красноярске введен в эксплуатацию 23.08.2021, разрешение на ввод № RU24308000-01/5612-дг.

В 1 полугодии 2021г. в соответствии с Административным регламентом по предоставлению государственной услуги по выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьей 3.2, статьям 20 и 21 Закона № 214-ФЗ, утвержденным Приказом Службы от 28.08.2017 № 447-п (далее – Приказ Службы № 447-п), обеспечивалась предоставление государственной услуги по выдаче заключений о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьей 3.2, статьям 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ, что установленном порядке позволяло застройщикам привлекать денежные средства участников долевого строительства. В 1 полугодии 2021 года Службой выдано **23** заключения о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям, что на 92% больше по сравнению с аналогичным периодом 2020г. (12 заключений). В связи с допущенными застройщиками недостатками при заполнении формы проектной декларации Службой было принято 10 решений об отказе в выдаче заключения, что в 5 раз больше по сравнению с

аналогичным периодом прошлого года. Рост количества отказов в выдаче заключений был обусловлен допущенными застройщиками недостатками при заполнении форм проектных деклараций, работники которых не имели достаточного опыта по оформлению проектных деклараций.

С 28.06.2021 положения Закона № 214-ФЗ, обязывающие застройщика до заключения 1-го договора участия в долевом строительстве получить заключение контролирующего органа о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьей 3.2, статьям 20 и 21 Закона № 214-ФЗ, утратили силу (согласно подпункту «д» пункта 8 статьи 1 Федерального закона от 27.06.2019 № 151-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» с 28.06.2021 утратила силу часть 5 статьи 15.4 Закона № 214-ФЗ, в соответствии с которой органы по контролю (надзору) в области долевого строительства выдавали заключения или отказывали в выдаче заключения в случае несоответствия застройщика и (или) проектной декларации установленным требованиям). С 29.06.2021 получение указанного заключения для застройщиков, планирующих привлечь денежные средства участников долевого строительства, не требуется.

Приказом Службы от 31.08.2021 № 71-п Приказ Службы № 447-п признан утратившим силу с 01.09.2021.

В 2021 г. были продолжены мероприятия, направленные на профилактику правонарушений: проведение мероприятий по контролю без взаимодействия с застройщиками, выдача предостережений, информирование и консультирование застройщиков о соблюдении обязательных требований законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и нормативно-правовых актов, регулирующих данную деятельность. Всего было проведено 501 мероприятие без взаимодействия с юридическим лицом (анализ отчетности застройщиков, проектных деклараций, раскрытие застройщиками информации, подлежащей к размещению в Единой информационной системе жилищного строительства). Наряду с этим, количество внеплановых проверок по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилось в 2,8 раза, в связи с отменой моратория на проведение проверок, введенного во втором квартале 2020г. вследствие пандемии коронавирусной инфекции. Всего было проведено 266 проверок (93 в 2020 году, 363 в 2019 году), по результатам которых выдано 177 предписаний, что составляет 316% к уровню аналогичного периода прошлого года (56 в 2020 году, 263 в 2019 году), возбуждено 273 административных дела, в том числе 44 по ч. 1 ст. 20.25 КоАП РФ (неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный КоАП РФ).

Уменьшение проверок в 2021г. в сравнении с 2019 г. обусловлено применением новых подходов, при которых в ходе мероприятия по контролю, проводимых без взаимодействия, деятельность каждого застройщика одновременно анализировалась по всем направлениям его деятельности в рамках установленных требований законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (проверка отчетности застройщика, проектных деклараций, информации, подлежащей раскрытию застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства).



Продолжена работа с органами прокуратуры по проведению совместных проверок, по инициативе Службы совместно с органами прокуратуры проведено 8 проверок, результаты для принятия мер прокурорского реагирования направлены в адрес районных прокуроров, на территории которых осуществляют деятельность подконтрольные лица.

Службой в 2021 году на основании положений ч.15 ст.23 Закона № 214-ФЗ инициировано направление заявлений в Арбитражный суд Красноярского края о приостановлении деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства в отношении 15-ти застройщиков: ООО «Спецстрой», ООО «Зодчий», ООО СК «Зодчий», ООО «Времена года», ООО «Фасад», ООО «Проектстрой», ООО «Градис», ТСЖ «Ленинградец», ООО «СП», ООО «ПСП», ООО «Дарстрой», ООО «Малахит», ООО «Свой дом», ООО «Экострой», ООО «Дивные горы», допустивших нарушения требований в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, которые в силу закона, являются основаниями для обращения в суд с указанным требованием.

Указанная мера носит превентивный характер и направлена на предотвращение увеличения количества участников долевого строительства, перед которыми застройщики не исполняют свои обязательства, а также на предотвращение привлечения дополнительных денежных средств от участников долевого строительства, но не является запретом на осуществление деятельности застройщика по завершению строительства объектов.

В связи с поступившей информацией в Службу, свидетельствующей о наличии в действиях должностных лиц ТСЖ «Ленинградец» признаков уголовно-наказуемого деяния, информация для проверки была передана в органы полиции для принятия решения о проведении доследственных проверок и возбуждения уголовного дела.

Основными нарушениями, выявленными в ходе проведения контрольно-надзорных мероприятий при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, являются:

Перечень обязательных требований	Количество нарушений
Неисполнение законного предписания об устранении выявленного нарушениям	94
Неисполнение обязанности по оплате в установленный срок наложенного административного штрафа	44
Нарушения в части информационной открытости по раскрытию застройщиком информации: - размещение застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) проектной деклараций, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию; - нарушение сроков опубликования и (или) размещения, проектной декларации либо вносимых в нее изменений	256
Нарушения порядка размещения информации в ЕИСЖС, а именно: - не размещение застройщиком информации в ЕИСЖС; - нарушение порядка, сроков и (или) периодичности размещения информации; - размещение информации не в полном объеме;	132
Нарушения обязательных требований к порядку представления отчетности застройщика в части осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства: - непредставление отчетности в установленный срок; - представление отчетности, содержащей недостоверные сведения; - представление отчетности не в полном объеме;	515
Нарушения требований в части целевого использования денежных средств участников долевого строительства	Не выявлялось
Нарушения в части привлечения денежных средств участников долевого строительства, связанного с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент	Не выявлялось

привлечения денежных средств не введен в эксплуатацию, лицом, не имеющим права и (или) привлекающим денежные средства в нарушение требований законодательства в сфере долевого строительства	
--	--

Службой организован мониторинг изменения строительной готовности объектов, строительство которых осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в том числе в разрезе информации о переходе на проектное финансирование и размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

Так, на 31.12.2021 на территории края осуществляется строительство 125 многоквартирных домов (далее – МКД) с размещением денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу (в том числе 7 МКД по которым ранее привлекались денежные средства по старым правилам), из них по 74 объектам было получено проектное финансирование. По старым правилам продолжается строительство 30 объектов. Кроме того, по 21 МКД, строительство которых завершено, начаты итоговые проверки.

По итогам 2021 г. в Единый реестр проблемных объектов (далее – ЕРПО), размещенный на сайте Единой информационной системы жилищного строительства, включено 97 объектов, в отношении которых застройщиками более чем на шесть месяцев нарушены сроки завершения строительства МКД и (или) обязанности по передаче объектов долевого строительства участникам долевого строительства по зарегистрированным договорам участия в долевом строительстве либо застройщики которых признаны банкротами. В течение 2021г. из ЕРПО было исключено 5 объектов и в связи с наличием правовых оснований добавлено 4 объекта. По состоянию на 31.12.2021 из 97 объектов не были исключены:

- 2 объекта нежилого назначения;
- 29 МКД, по которым Фондом производятся (произведены) выплаты возмещения гражданам-участникам долевого строительства;
- 3 МКД, по которым требования граждан-участников долевого строительства отсутствуют.

В отношении 73 МКД разработан региональный план-график (дорожная карта), информация для формирования которого подготавливается Службой и вносится в карточки проблемных объектов в ЕИСЖС на постоянной основе. После утверждения первым заместителем Губернатора края - председателем Правительства края план-графика, Службой на основании пункта 5 части 5 статьи 23.3 Закона 214-ФЗ информация из него ежеквартально размещается в ЕИСЖС в отношении каждого многоквартирного дома.

В результате взаимодействия Службы и министерства строительства Красноярского края с Фондом с учетом привлечения средств краевого бюджета на общую сумму 965 709,0 тыс. рублей в 2021г Фондом приняты решения о финансировании завершения строительства 12 объектов (1 – ООО «Стройресурс», 3 – ООО «ЭКО ПРОМ», 4 – ООО «Сибинвест», 3 – ООО

«Спецстрой», 1 – ООО «Зодчий») и предоставлении выплат возмещений в отношении **10** объектов (1 – ООО «Имхотеп», 1 – ООО СК «Енисей», 3 – ООО «КрасЗападСибстрой», **5** – ООО СК «Зодчий»).

Из **29** объектов, по которым Фондом приняты решения о выплате возмещения гражданам-участникам долевого строительства», Арбитражным судом Красноярского края вынесены определения об удовлетворении заявления о передаче Фонду прав застройщика на земельные участки с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, правообладателем которых ранее выступал застройщик-банкрот ООО «Строй-Проект» (определение от 06.02.2021 по делу № А33-29098/2017), застройщик-банкрот ООО «СибСтройИнвест» (определение от 07.05.2021 по делу № А33-3547-515/2017), застройщик-банкрот ООО «СК «Енисей» (определение от 19.11.21 по делу № А33-6896-51/2020).

С аналогичным заявлением Фонд обратился в Арбитражный суд Красноярского края в отношении передачи прав застройщика на земельные участки с находящимися на них объектами незавершенного строительства, правообладателем которых выступали застройщики-банкроты ООО СК «Реставрация» (дело № А33-25188-1120/2018, рассмотрение дела отложено до 25.02.2022), ООО СК «Зодчий» (дело № А33-8211/2020, рассмотрение дела назначено на 04.02.2022), ЖСК «ЖСК-1» (дело № А33-15971/2021, рассмотрение дела назначено на 21.02.2022).

При обзоре картотеки арбитражных дел сайта «Федеральные арбитражные суды», в отношении застройщиков ООО «КрасЗападСибстрой» и ООО «Имхотеп», заявлений с соответствующим требованием от Фонда в Арбитражный суд Красноярского края не поступало.

В силу положений пункта 2 части 1.4 статьи 23.1 Закона № 214-ФЗ вынесение определения арбитражного суда о передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, является основанием для исключения таких объектов из ЕРПО по форме, установленной приказом Минстроя России от 09.08.2021 №552/пр.

На основании пункта 6 части 5 статьи 23.3 Закона 214-ФЗ Служба на постоянной основе осуществляет подготовку материалов, необходимых для формирования заявки на исключение проблемных объектов из ЕРПО. Так в 2021 году Службой размещены в ЕИСЖС сведения об исключении объектов ООО «Строй-Проект», ООО «Сибстройинвест», ООО «Злата», ООО «Новалэнд», ООО СК «Енисей», которые соответствуют основаниям части 1.4 статьи 23.1 Закона 214-ФЗ для исключения из ЕРПО.

По результатам мониторинга изменения строительной готовности многоквартирных домов, строительство которых осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства, Службой ежемесячно формируется перечень потенциально-проблемных объектов (далее – Перечень). По состоянию на 31.12.2021 в Перечне числился 24 МКД.

Служба отмечает наметившуюся положительную динамику сокращения количества объектов, включенных в Перечень. Так в июне 2021 года застройщиками ООО СК «Сиблидер» и ООО УКС «Агат» в установленном порядке введены в эксплуатацию 2 многоквартирных дома, 23.06.2021 повторно застройщиком ООО ЖСК «Свой дом» подано извещение об окончании строительства 1 этапа ж/д по ул. Шахтеров, который в установленном порядке введен в эксплуатацию 19.07.2021. В ноябре – декабре 2021 года застройщиками ООО «Формула качества», ООО СЗ «Кристалл», ООО «Восход-БТ», ООО СЗ «Проект Живём», ООО СЗ «Преображенский 3» направлены в Службу извещения о завершении строительством, ввод домов в эксплуатацию планируется в 1 квартале 2022 года.

За ходом строительства объектов, числящихся в Перечне, установлен контроль. На официальном сайте Службы на интерактивной карте «Объекты строительства и реконструкции» размещена актуальная информация, в том числе касающейся изменения строительной готовности по каждому МКД, в отношении которого Службой осуществляется региональный государственный строительный надзор. Вместе с тем, риски увеличения объектов ЕРПО сохраняются,

По результатам рассмотрения возбужденных административных дел было вынесено 229 постановлений.

2021 год	Количество	Сумма, тыс.руб
Предупреждение	103	
Прекращено по ч.2.9 КоАП РФ	7	
Штрафы	119	4813,9
Всего	229	
Статьи КоАП РФ		
ч.1 ст. 14.28	0	0
ч. 2 ст. 14.28	15	662,1
ч.3 ст. 14.28	41	995,0
ч.4 ст. 14.28	3	35,0
ч.1 ст. 13.19.3	12	460,1
ч.4 ст. 19.5	48	2661,7
Всего	119	4813,9

При выборе вида наказания и меры ответственности за совершение административного правонарушения Служба, руководствуясь положениями КоАП РФ, учитывала смягчающие и отягчающие административную ответственность обстоятельства, а также возможность замены административного штрафа предупреждением, в случае если за выявленное правонарушение виновное лицо привлекается впервые и деятельность юридического лица отнесена к малому бизнесу.

Причинами типовых нарушений обязательных требований продолжает оставаться:

- не принятие отдельными подконтрольными субъектами оперативных мер по исполнению нормативных требований, вносимых в законодательство о долевом строительстве, а также недостаточная правовая грамотность лиц, участвующих в долевом строительстве;

- отсутствие достаточных финансовых средств у застройщиков (вывод средств, неэффективное планирование и др.);

- сокрытие застройщиком информации о проекте строительства, отражение в проектной декларации неактуальной информации (сведений о выданных технических условиях с истекшим сроком действия и др.);

- проблемы технического характера (в части размещения информации в ЕИСЖС).

В целях сокращения количества допускаемых со стороны подконтрольных лиц нарушений Службой разработаны руководства для застройщиков по соблюдению обязательных требований, в том числе по соблюдению требований и сроков размещения информации, подлежащей раскрытию застройщиками в Единой информационной системе жилищного строительства (с указанием наиболее часто допускаемых нарушений обязательных требований). В адрес застройщиков направлены информационные письма. Комментарии об изменениях законодательства на постоянной основе размещаются на сайте Службы.

Службой с 05.04.2021 возобновлена работа информационного центра для граждан - участников долевого строительства, по вопросам связанным с соблюдением требований законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и защиты прав граждан-участников долевого строительства. С 01.01.2021 по 31.12.2021 проконсультировано на личном приеме и в телефонном режиме 345 граждан.

По вопросам долевого строительства в 2021 г. Службой рассмотрено 337 письменных обращений граждан, в том числе 59 идентичных. Основными причинами, способствующими обращению граждан в Службу, явились:

- неспособность отдельных застройщиков завершить строительство объекта в задекларированные сроки;

- изменение законодательства, введение новых механизмов удовлетворения требований граждан – участников долевого строительства;

- несвоевременная подготовка и направление документов арбитражными управляющими в Фонд;

- длительная процедура рассмотрения дела о банкротстве Арбитражным судом;

- длительная процедура рассмотрения способа восстановления прав граждан Фондом;

- низкая правовая грамотность граждан по вопросам восстановления прав участников долевого строительства.