

Тема: «Новые требования законодательства при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов»

Необходимо выделить **три** аспекта в указанной теме:

1) Распространение действия Федерального закона от 30.12.2004 N 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) на отношения при строительстве индивидуальных жилых домов.

2) Применение государством мер, направленных на снижение уровня контрольной нагрузки на бизнес;

3) Применение государством мер, направленных на поддержку застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, и участников долевого строительства.

При этом Правительства РФ наделено полномочиями, по регулированию отношений, установленных законодательными актами (ст.18 Федерального закона от 08.03.2022 N 46-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации").

**По первому вопросу:**

Федеральный закон от 30.12.2021 N 476-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" с 01.03.2022 года распространил действие Закона № 214-ФЗ на отношения при строительстве индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса в случае привлечения для строительства таких домов денежных средств граждан и юридических лиц по договору участия в долевом строительстве с учетом особенностей, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

Понятие «объект долевого строительства» дополнено указанием на «индивидуальный жилой дом в границах территории малоэтажного жилого комплекса», введено понятие «малоэтажный жилой комплекс». Указан объем информации, подлежащей раскрытию застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства при привлечении денежных средств участников долевого строительства для строительства индивидуальных жилых домов. Установлены, в частности:

- требования к содержанию договоров участия в долевом строительстве таких объектов;

- особенности передачи индивидуального жилого дома и земельного участка под ним;

- особенности составления проектной декларации;

- особенности использования счетов эскроу при строительстве индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса.

**По вопросу** применение государством мер, направленных на снижение уровня контрольной нагрузки на бизнес обращаем Ваше внимание на Постановление Правительства РФ от 10.03.2022 N 336 "Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля" (далее - Постановление № 336).

В соответствии с указанным постановлением в 2022 году установлен запрет на проведение внеплановых проверок деятельности застройщиков в области привлечения денежных средств участников долевого строительства. Допускается проведение профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами, при этом выдача предписаний по итогам проведения таких мероприятий не допускается. При этом информация о нарушениях, выявленных службой в ходе проведения контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с застройщиками, передается в органы прокуратуры.

Кроме того, необходимо учитывать, что Постановление № 336 не содержит запрета на возбуждение дел об административных правонарушениях по ч.1 ст.20.25 КоАП РФ (Неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный КоАП РФ).

**По вопросу** применения государством мер, направленных на поддержку застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, и участников долевого строительства, в первую очередь, ещё раз обращаем Ваше внимание на делегирование Правительству РФ в 2022 году своими актами регулировать ряд вопросов, урегулированных ранее законодательными актами.

В соответствии с частью 1 статьи 18 Федерального закона от 08.03.2022 N 46-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Правительству РФ **предоставлены полномочия в части установления:**

4) особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве (по 31.12.2022 г.),

Правительством РФ издано Постановление от 26.03.2022 N 479 "Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения в единый реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве" (далее – Постановление № 479), при этом указанные особенности применения мер ответственности применяются в том числе к правоотношениям, возникшим из

договоров участия в долевом строительстве, заключённых до дня вступления в силу Постановление № 479 (до 29.03.2022 г).

Указанные особенности сводятся к освобождению сторон договора участия в долевом строительстве от ответственности на ненадлежащее исполнение своих договорных обязательств и возмещения убытков за период с момента вступления в силу Постановления № 479 и до 31.12.2022 г.

**Правительству РФ предоставлены полномочия в части установления:**

5) особенности включения в реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на шесть месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве (в соответствии с п.4 Постановления № 479: МКД включаются в реестр проблемных объектов после 01.01.2023г., если такое нарушение возникло после 29.03.2022 г. и если на 01.01.2023г. сохраняются основания для включения в реестр);

**Правительству РФ предоставлены полномочия в части установления:**

6) особенности передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства (Постановление Правительства РФ от 23.03.2022 № 442 "Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства": существенно изменило и конкретизировало порядок передачи объекта долевого строительства с учетом выявленных замечаний и недостатков к его качеству. В частности, прописан порядок привлечения к процессу приемки специалиста, обладающего специальными познаниями);

**Правительству РФ предоставлены полномочия в части установления:**

7) особенности и основания перечисления застройщику денежных средств участников долевого строительства на строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, внесенных на счета эскроу, предусмотренные статьей 15.4 Закона N 214-ФЗ;

(Федеральным законом от 14.03.2022 N 58-ФЗ часть 4 статьи 15.5. Закона № 214-ФЗ «Особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве» дополнена **вторым предложением**, в соответствии с которым:

«4. Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии со статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации. **По заявлению участника долевого строительства срок условного депонирования денежных средств может быть продлен по истечении шести месяцев, но не более чем на два года.»).**

Кроме того, в соответствии с Постановлением № 479 с 29.03.2022 г. по 31.12.2022г.:

1) контролирующие органы и ППК «Фонд развития территорий» не направляют в регистрирующий орган уведомления о нарушении застройщиком более чем на 6

месяцев сроков завершения строительства многоквартирного дома и (или) обязанностей по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве.

2) контролирующий орган не вправе обращаться в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов, по основанию, предусмотренному пунктом 3 части 15 статьи 23 Закон № 214-ФЗ, если такое основание возникло в указанный период (т.е. в случае, когда застройщик не удовлетворяет требования участников долевого строительства по денежным обязательствам,

- о возврате денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и (или) договором;

- об уплате участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств, и (или) не исполняет обязанность по передаче объекта долевого строительства в течение трех месяцев со дня наступления удовлетворения таких требований и (или) исполнения такой обязанности. При этом указанные требования в совокупности должны составлять не менее чем 100 тысяч рублей).