

Обобщение практики осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости по итогам 1 полугодия 2023г.

В 1 полугодие 2023г. на территории края региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществлялся в соответствии с Положением о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, утвержденным постановлением Правительства Красноярского края от 10.12.2021 № 863-п.

По итогам 1 полугодия на 30.06.2023 в стадии строительства находилось **128** объектов, из них **127** многоквартирных жилых домов (далее – МКД), общей жилой площадью **1 667,66** тыс.кв.м., тогда как за аналогичный период прошлого года (143 объекта, из них 141 МКД, общей жилой площадью 1 802,7 тыс. кв.м. и 2 объекта нежилого назначения – апартаменты, в отношении которых 77 застройщиков привлекали денежные средства участников долевого строительства), без учета приостановленных объектов, включенных в Единый реестр проблемных объектов (далее ЕРПО).

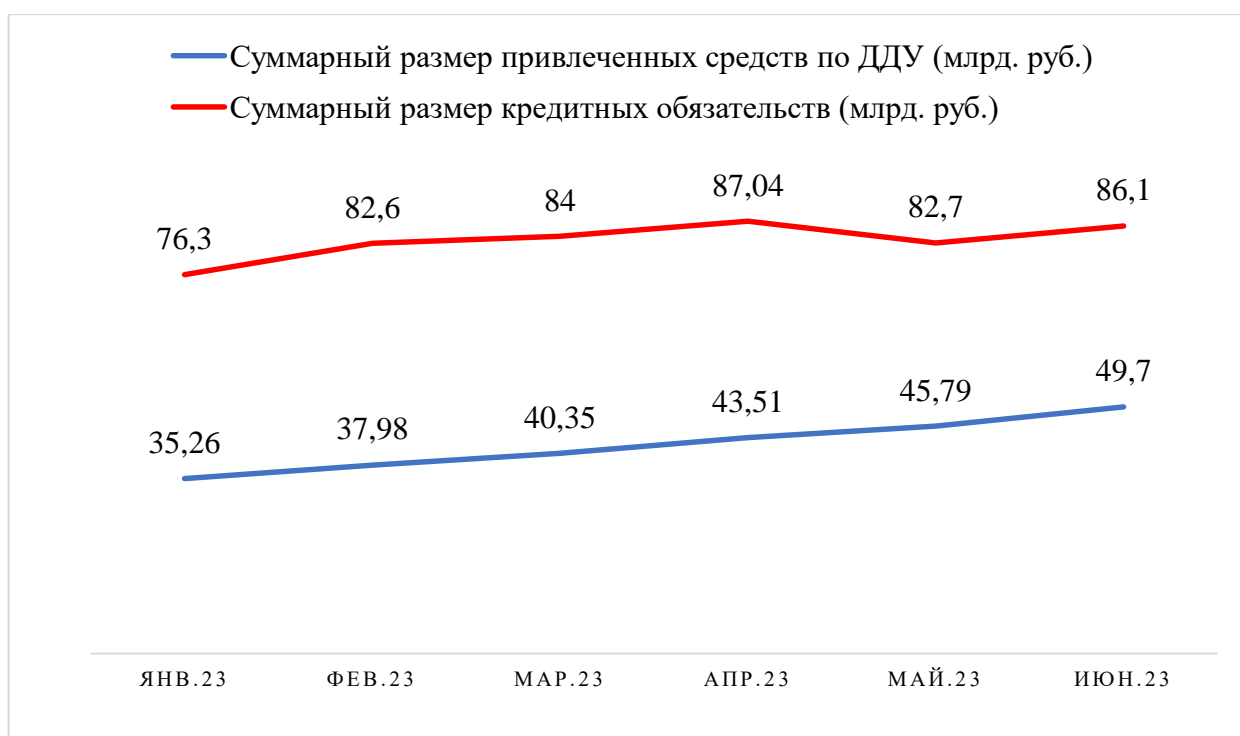
Общее количество заключенных по итогам 1 полугодия договоров участия в долевом строительстве составило **10 328** общей жилой площадью **614,452** тыс.кв.м или **35,8%** от всей запроектированной общей жилой площади, на общую сумму **49 667,015** млн.рублей, тогда как за аналогичный период прошлого года количество заключенных договоров участия в долевом строительстве составляло 12 610 на сумму 45 630 млн.рублей, общая сумма реализованной жилой площади составляла - 750,133 тыс.кв.м. или 42 % от всей площади жилья на тот период).

Служба отмечает, что в т.г. наметилась положительная динамика по увеличению новых проектов строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Так, в 1 полугодие 2023г. с привлечением денежных средств участников долевого строительства, размещаемых на счетах эскроу, начато строительство 21 МКД, проектные декларации на указанные объекты застройщики разместили в Единой информационной системе жилищного строительства впервые, тогда как за аналогичный период прошлого года таких проектных деклараций было размещено лишь 19.

В крае практически завершился переход на проектное финансирование с размещением денежных средств участников долевого строительства на счета эскроу. Так, из 127 МКД лишь 21 дом, включая 17 переданных для завершения в Фонд защиты прав граждан участников долевого строительства Красноярского края (далее – Регфонд) строительство осуществляется по старым правилам, тогда как в 1 полугодие 2022г. по старым правилам продолжалось строительство 37 объектов, включая 17 МКД, общей площадью **183,52** тыс.кв.м., переданных в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края (далее – Регфонд).

По итогам 1 полугодия 2023г. застройщиками открыты кредитные линии на строительство 98 МКД из 127 МКД, без учета 13 МКД строительство которых осуществляется Регфондом на федеральные и краевые средства.

Суммарный размер взятых кредитных обязательств составил 86 127,648 млн.рублей, которые на 57,6% будут обеспечены денежными средствами участников долевого строительства задепонированными на счетах эскроу (договоры участия в долевом строительстве заключены на общую сумму 49 667,015 млн.рублей). Учитывая, что процент реализованной площади по заключенным ДДУ по итогам 1 полугодия составил 36,8%, оставшуюся часть размера кредитных обязательств застройщики смогут погасить за счет реализации свободной площади.



В Едином реестре проблемных объектов (далее – ЕРПО) на начало 2023 года числилось 58 МКД, годом ранее 01.01.2022 - 101 объект, по итогам 1 полугодия 2023г. – 52 МКД, соответствующих основаниям, предусмотренным частью 1.1. статьи 23.1 Закона № 214-ФЗ. первым участником долевого строительства получена выплата возмещения.

Справочно: под проблемными объектами понимаются многоквартирные дома и (или) иные объекты 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 либо застройщик признан банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", если при банкротстве застройщика применяются правила параграфа 7 главы IX указанного Федерального закона.

Существенное сокращение объектов ЕРПО произошло за счет изменения законодательства в части дополнения части 1.4 статьи 23.1 Закона № 214-ФЗ пунктом 2, предусматривающим исключение объекта из ЕРПО если ППК «Фонд развития территорий» (далее – ППК «ФРТ») осуществлена выплата возмещения первому гражданину – участнику долевого строительства, денежные средства которого привлечены по договору участия в долевом строительстве, заключенному в отношении соответствующего проблемного объекта, в случае принятия ППК «ФРТ» решение о выплатах возмещения.

В течение 1 полугодия 2023 года по заявлениям Службы, подтвержденным документами, свидетельствующими о наличии оснований, предусмотренных частью 1.4 статьи 23.1 Федерального закона 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», из ЕРПО было исключено 6 объектов.

По состоянию на 30.06.2023г. из 52 объектов не исключены:

- 3 МКД, по которым ходатайства о применении механизма ППК «ФРТ» отозваны, удовлетворение требований запланировано за счет возмещения посредством расторжения договоров;

- 2 МКД, по которым ППК «ФРТ» приняты решения о выплате возмещения гражданам-участникам долевого строительства, но гражданам выплаты возмещения не произведены, в связи с рассмотрением их требований в судебном порядке;

- 2 МКД, строительство которого завершается силами застройщика, под контролем краевой межведомственной комиссии, завершение строительства объектов запланировано в 3 квартале т.г (ж/д № 12 в ЖК «Преображенский» и ж/д № 3 в 24 квартале мкр.Новалэнд), передача объектов долевого строительства участников долевого строительства – до конца текущего года;

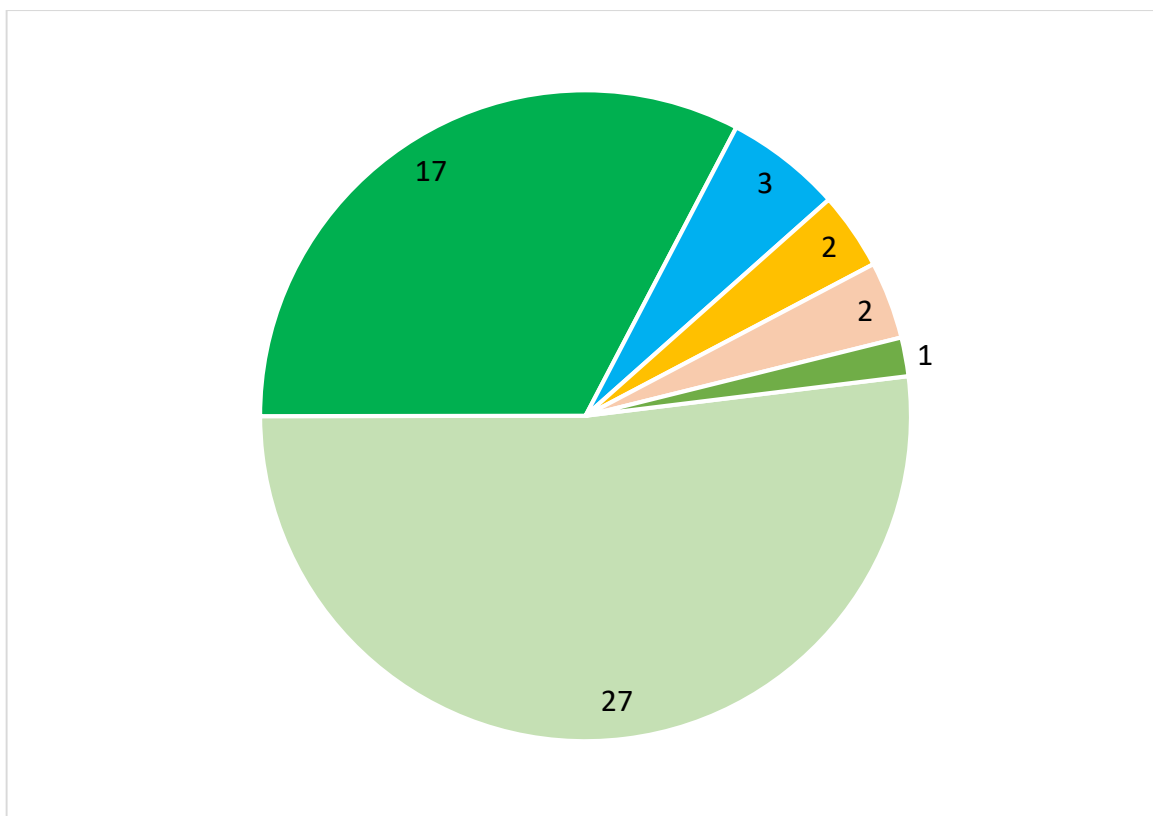
- 1 МКД, по которому в установленном порядке вынесено решение о передаче прав застройщика и незавершенного объекта строительства в созданный из числа участников строительства жилищно-строительный кооператив;

- 17 МКД по которым ППК «ФРТ» приняты решения о софинансировании достройки, из них по 4 МКД (1 – ООО «Стройресурс», 3 – ООО «ЭКО ПРОМ») направлено ходатайство об изменении способа восстановления прав граждан – на выплаты возмещения;

- 27 МКД по которым до сих пор ППК «ФРТ» не приняты решения о механизме восстановления прав граждан, находятся в стадии рассмотрения.

Информация по 52 многоквартирным домам, включая 17 МКД в отношении которых вынесены решения о завершении строительства, двух МКД, строительство которых завершается силами застройщика, включена в региональный план-график (дорожная карта) по итогам 2 квартала 2023 года. План-график размещен Службой в ЕИСЖС в установленные сроки.

На диаграмме это выглядит следующим образом:



Обеспечен мониторинг за изменением строительной готовностью 9 объектов, условно отнесенных к потенциально-проблемным объектам. Информация о текущей ситуации по строительству потенциально-проблемных объектов ежемесячно направляется в адрес министерства строительства Красноярского края и полномочному представителю Президента РФ в СФО.

На ежемесячной основе организован сбор сведений (финансовый мониторинг), включающий финансовые показатели деятельности застройщиков, осуществляющих на территории края строительство многоквартирных домов. Сведения предоставляются в министерство строительства Красноярского края, а также по результатам их анализа, подготавливается обзор текущей ситуации в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и направляется в адрес исполняющего обязанности заместителя Председателя Правительства Красноярского края С.А. Козупицы.

В 2023г. основные усилия всех контролирующих органов были направлены на профилактику правонарушений, в связи с установленным мораторием на проведение проверок.

В целях снижения административной нагрузки на хозяйствующие субъекты Правительством Российской Федерации принято постановление от 10.03.22 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336), которое установило ограничения на проведение в 2022 - 2023г.г. контрольных (надзорных) мероприятий, проверок при осуществлении видов государственного контроля (надзора), муниципального контроля

порядок организации и осуществления которых регулируются Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ .

В соответствии с пунктом 3 Постановления № 336 с 01.01.2023 допускается проведение внеплановых проверок исключительно по основаниям предусмотренным указанным пунктом, по согласованию с органами прокуратуры, в том числе при выявлении индикаторов риска нарушения обязательных требований. Наряду с этим допускается проведение контрольно-надзорных мероприятий без взаимодействия, профилактических мероприятий, включая объявление предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований в установленных законом случаях. При этом в соответствии с пунктом 7 Постановления № 336 исключается выдача предписаний об устранении нарушений обязательных требований по результатам контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия в том случае, если на основании пункта 3 части 3 статьи 74 Закона № 248-ФЗ установлена возможность выдачи предписаний по результатам проведения наблюдения за соблюдением обязательных требований. Кроме того, пунктом 9 Постановления № 336 установлен запрет на возбуждение дел об административном правонарушении, если состав административного правонарушения включает в себя нарушение обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом государственного контроля (надзора), без проведения контрольного (надзорного) мероприятия с взаимодействием, проверки и составления акта по результатам их проведения.

Как и в предыдущие «пандемийные» годы, когда действовал мораторий на проведение проверок, уменьшение количества контрольно-надзорных мероприятий не повлекло снижения контроля за застройщиками в связи с тем, что 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 которые обязаны ее предоставлять, проектных деклараций, информации, подлежащей раскрытию застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства).

За 1 полугодие 2023 года в рамках реализации своих полномочий при осуществлении регионального государственного надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости проведено **148** контрольных (надзорных) мероприятий, включая 2 проверки с взаимодействием застройщиками по согласованию с прокуратурой края и **58** профилактических мероприятий в отношении **77** юридических лиц. В ходе контрольно-надзорных мероприятий было выявлено **347** нарушений законодательства о долевом строительстве, **113** признаков нарушения законодательства, выдано **53** предостережения, возбуждено **3** дела об административных правонарушениях. Проведено **5** профилактических визитов, **87** консультации граждан (в том числе по телефону – 74, на личном приеме – 13), а также **61** консультация юридических лиц. Рассмотрено 85 обращений граждан на нарушения со стороны застройщиков, связанные с несоблюдением

сроков ввода и передачи объектов долевого строительства, имеющиеся строительные недостатки, а также на длительные сроки принятия ППК «ФРТ» решений о выплатах возмещения гражданам-участникам долевого строительства проблемных объектов.

Причинами значительного снижения проведенных проверок, выданных предписаний и возбужденных административных дел является введенный мораторий на проведение проверок.

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

Перечень обязательных требований	Количество нарушений
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	149
Нарушения порядка размещения информации в ЕИСЖС, а именно: - неразмещение застройщиком информации в ЕИСЖС; - нарушение порядка, сроков и (или) периодичности размещения информации; - размещение информации не в полном объеме	108
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	90

По результатам рассмотрения 3 возбужденных административных дел вынесено 2 постановления о привлечении к административной ответственности в виде наложения административного штрафа в совокупном размере 20 тыс.рублей и 1 постановление о привлечении к административной ответственности в виде предупреждения.

При выборе вида наказания и меры ответственности за совершение административного правонарушения Служба руководствовалась положениями КоАП РФ: учитывались смягчающие и отягчающие административную ответственность обстоятельства, а также возможность замены административного штрафа предупреждением.

Проанализировав, Служба считает, что причинами типовых нарушений обязательных требований, допускаемых застройщиками, являются:

- отсутствие информированности и заинтересованности подконтрольных субъектов исполнять вносимые в законодательство о долевом строительстве нормативные требования, а также отсутствие правовой грамотности лиц, участвующих в долевом строительстве;

- сокрытие застройщиком информации о проекте, отражение не актуальной информации (сведений о выданных технических условиях с истекшим сроком действия);

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

В целях сокращения количества, допускаемых со стороны подконтрольных лиц нарушений, Службой ранее были разработаны руководства для застройщиков по соблюдению обязательных требований, представителям застройщиков даны 61 консультация по вопросам заполнения форм проектных деклараций и отчетности, размещения информации, подлежащих к размещению в Единой информационной системе жилищного строительства. На сайте Службы размещены комментарии об изменениях законодательства, с застройщиками, 29.06.2023 проведен семинар-круглый стол «О нарушениях, связанных с исполнением обязательств по договорам участия в долевом строительстве. Допускаемые изменения качества передаваемых объектов долевого строительства. Практика правоприменения», в котором приняли 70 участников – представителей застройщиков. По результатам была принята резолюция, содержащая предложения, которые будут способствовать снижению допускаемых нарушений и повысят информированность граждан в отношении характеристик строящихся объектов долевого строительства.