

Доклад о результатах правоприменительной практики осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Красноярского края за 2023 год

Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществлялся Службой 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 с учетом особенностей, предусмотренных постановлением Правительства РФ от 10.03.22 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336) в отношении 98 застройщиков, осуществляющих строительство 215-ти объектов, включая 19 объектов нежилого назначения (апартаменты) и 196 многоквартирных домов (далее - МКД), общей жилой площадью 2 717,04 тыс. кв. м. По итогам года в связи с вводом 72 многоквартирных домов в эксплуатацию, под контролем остается 126 многоквартирных дома общей жилой площадью 1 774,063 тыс. кв. м. и 17 объектов нежилого назначения.

Как и в прошлом году, в связи с ограничениями на проведение контрольно-надзорных мероприятий основные усилия в 2023г. были направлены на проведение мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами (мониторинг безопасности), а также профилактические мероприятия. По согласованию с прокуратурой Красноярского края было проведено лишь 3 внеплановые проверки, по результатам которых выдано 2 предписания, возбуждено 5 административных дел. При этом проведено 296 мероприятий без взаимодействия, в действиях застройщиков было выявлено 738 нарушений, а также 242 признака нарушений, в адрес застройщиков, допустивших эти нарушения направлены информационные письма о допущенных ими нарушениях, а также выдано 113 предостережений.

В отношении отдельных застройщиков систематически допускающих нарушения обязательных требований законодательства в области долевого строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости информация направлялась в прокуратуру края для принятия мер прокурорского реагирования. Всего в течение года органами прокуратуры по материалам Службы было возбуждено 11 административных дел, ответственность за которые предусмотрена ст.14.28, 13.19.3 КоАП РФ. По

фактам, имеющим признаки уголовно-наказуемого деяния в деятельности двух застройщиков, сведения были переданы в органы прокуратуры и полиции. По результатам по одному факту в отношении руководителя застройщика возбуждено уголовное дело, в отношении другого факта информация в стадии проверки, решение не принято.

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;

- 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 Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС)).

Мероприятия по профилактике нарушений осуществлялись в соответствии с разработанной и утвержденной Программой профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на 2023 год. Основными целями которой являются:

1) стимулирование добросовестного соблюдения обязательных требований всеми контролируруемыми лицами.

2) устранение условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

3) создание условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц, повышение информированности о способах их соблюдения.

Основным инструментом профилактических мероприятий стали выдача застройщикам предостережений, направление информационных писем, консультирование и проведение профилактических визитов.

В течение года в отношении застройщиков было проведено 17 профилактических визитов. По предложению Службы было организовано взаимодействие с Отделом по защите прав потребителей Управления Федеральной Службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Красноярскому краю (далее – Роспотребнадзор) по проведению совместных профилактических мероприятий в отношении застройщиков, привлекающих денежные средства граждан на строительство многоквартирных домов. Из 17 профилактических визитов 2 мероприятия было проведено совместно с представителями Роспотребнадзора, включая 1 – в режиме видеоконференции. В ходе профилактических мероприятий были

озвучены основные требования к форме договора долевого участия, размещенной застройщиком в ЕИСЖС, которая используется при оформлении договорных отношений в том числе с гражданами-потребителями. Особо уделено внимание формулировкам отдельных положений используемых форм договоров, которые по мнению Роспотребнадзора имеют признаки ущемляющие права потребителей. С учетом того, что большинство застройщиков имеют возможности обеспечить проведение профилактических визитов в демонстрационных технически оснащённых залах, Службой подготовлены презентации и раздаточный материал. Профилактические визиты к контролируемым лицам в 2024 г. будут проводиться в новом формате, что позволит в наглядной форме и структурированно излагать материал и будет способствовать к стимулированию повышения уровня самоконтроля застройщиков и информированности их должностных лиц.

Наряду с этим Службой исходя из сведений проектных деклараций, размещенных застройщиками в ЕИСЖС, ежемесячно обеспечивался финансовый мониторинг деятельности всех застройщиков, осуществляющих жилищное строительство на территории края с привлечением средств участников долевого строительства.

В соответствии с Программой профилактики в актуальном виде на сайте Службы в течение года обеспечивалось поддержание информации о перечне нормативных правовых актов с указанием структурных единиц этих актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом регионального надзора, а также информации о мерах ответственности, применяемых при нарушении обязательных требований, с текстами в действующей редакции; руководства по соблюдению обязательных требований, разработанные и утвержденные в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации»; перечень индикаторов риска; исчерпывающий перечень сведений, которые могут запрашиваться службой у контролируемого лица; сведения о способах получения консультаций по вопросам соблюдения обязательных требований; сведения о порядке досудебного обжалования решений службы, действий (бездействия) ее должностных лиц и др.

В рамках организованной работы по консультированию граждан и застройщиков, получили устные консультации 176 граждан по различным вопросам правового регулирования в области долевого строительства, а также 123 представителя застройщиков по вопросам заполнения проектных деклараций и раскрытия информации, подлежащей размещению в ЕИСЖС. Письменное консультирование было обеспечено посредством подготовки 107 ответов на обращения граждан. Кроме того, на постоянной основе на сайте Службы и в телеграмм-канале регулярно размещалась актуальная информация, предназначенная для граждан-участников долевого строительства пострадавших от действия (бездействия) застройщиков, о ходе реализации мероприятий Дорожной карты, протоколы МВК, аналитические и новостные материалы. Также была запущена новая рубрика «Простое долевое» и «Долевое без риска», базовая информации о долевом строительстве

для тех, кто впервые планирует приобретение квартиры в новостройке. Формат чек-листов, наглядных схем и памяток о самых важных этапах участия в долевом строительстве. А также углубленная информация для опытных участников долевого строительства, кейсы, основанные на проблематике поступающих в Службу обращений, актуальная судебная практика, тенденции рынка долевого строительства в Красноярском крае.

По инициативе Службы совместно с Ассоциацией «Национальное объединение строителей» 29.06.2023 был организован и проведен семинар-совещание на тему: «О нарушениях, связанных с исполнением обязательств по договорам участия в долевом строительстве. Допускаемые изменения качества передаваемых объектов долевого строительства. Практика правоприменения». В семинаре приняли участие 70 представителей компаний-застройщиков, по итогам семинара была принята резолюция, предусматривающая:

- инициирование обращения в Минстрой РФ с предложением разработать классификатор видов (типов) отделки помещений в многоквартирном доме и дополнить форму проектной декларации указанием в разделе 15 на описание типа отделки объекта долевого строительства;

- возобновление на базе Ассоциации «Саморегулируемая корпорация строителей Красноярского края» практику проведения мастер-туров с участием застройщиков по строительным площадкам;

- рекомендовать застройщикам, при размещении новых проектных деклараций на объекты строительства, обращаться в Роспотребнадзор с заявлением о проведении профилактического визита, в целях исключения в формах договоров об участии в долевом строительстве положений, ущемляющих права потребителей;

- рекомендовать застройщикам перейти на электронное взаимодействие с Росреестром и активизировать работу по подаче в электронном виде заявлений о регистрации права собственности участников долевого строительства при подписании акта приема-передачи и договоров участия в долевом строительстве. В целях повышения доверия граждан к электронной регистрации рекомендовать Управлению Росреестра по Красноярскому краю на постоянной основе осуществлять популяризацию данных услуг.

Все принятые решения в течение года были реализованы в полном объеме.

На начало 2023г. в Едином реестре проблемных объектов (далее – ЕРПО) числилось 59 МКД, 4582 граждан-участников долевого строительства перед которыми не исполнены требования по завершению строительства и передаче жилых помещений. Общая жилая площадь объектов, включенных в ЕРПО, составляла 336 тыс. кв. м, включая 13 МКД по которым ППК «ФРТ» были вынесены решения о софинансировании достройки.

В период 2023г. в результате проведенных мероприятий по заявкам Службы из ЕРПО было исключено 35 МКД, удовлетворены требования 1731 гражданина – участника долевого строительства (далее – УДС).

По состоянию на 09.01.2024 в ЕРПО остается 24 МКД – 2851 граждан-участников долевого строительства, из них:

- по 12 объектам Наблюдательным советом ППК «ФРТ» приняты решения о выплатах возмещения;

- 9 объектов достраивает Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края (далее – Регфонд), планируемый срок ввода объектов – 30.03.2024, срок передачи – 30.06.2024 (строительство 4 МКД завершено);

- 1 объект передан для завершения строительства в созданный ЖСК;

- по 2 объектам запланировано расторжение ДДУ застройщиком и возвращение денежных средств УДС.

Таким образом в результате мероприятий по удовлетворению требований участников долевого строительства по итогам 2023 г. количество объектов ЕРПО с 59 МКД, общей жилой площадью 336 тыс. кв. м., сократилось до 24 МКД, общей жилой площадью 171 тыс. кв. м. Количество граждан, требования которых не были удовлетворены на жилые помещения, с 4582 сократилось до 2851. Неисполненные требования 2851 гражданина в отношении оставшихся объектов ЕРПО запланировано удовлетворить до конца 2024г.

В 2023г. краевой межведомственной комиссией по вопросам долевого строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Красноярского края (далее – МВК) было проведено 3 расширенных совещания с участием всех членов МВК, а также 84 рабочих совещаний, в которых принимали участие представители Службы, министерства строительства Красноярского края и прокуратуры, в том числе с выездом на строительные площадки проблемных объектов. МВК контролировалась достройка 13 многоквартирных домов, условно отнесенных к группе риска (потенциально проблемные объекты), а также 13 МКД достройку которых осуществляет Регфонд. Службой в отношении этой группы домов был обеспечен системный анализ изменения строительной готовности объектов, с составлением аналитических справок, ежемесячного укрупненного расчета и направлением графиков исполнения мероприятий в ППК «ФРТ».

По итогам года в установленном порядке было введено в эксплуатацию 8 домов, на текущий момент в этой группе риска, достройка которых осуществляется под контролем краевой межведомственной комиссии, значится 5 домов.

Наряду с потенциально-проблемными объектами под контролем МВК и Службы в 2023г. находились мероприятия по удовлетворению требований участников долевого строительства по 59 домам, включенным в ЕРПО. В отношении этих объектов Службой совместно с министерством строительства Красноярского края, а также Регфондом ежеквартально по установленной форме с размещением в ЕИСЖС разрабатывался план-график («дорожная карта») по осуществлению мер по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и

(или) иных объектов недвижимости, расположенных на территории Красноярского края, включенных в единый реестр проблемных объектов, предусмотренный частью 11 статьи 23.1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Дорожная карта). В целях актуализации сведений, размещаемых в Дорожной карте, Службой было сделано 432 запроса в органы Росреестра и проанализированы полученные выписки в целях получения актуальных сведений о количестве требований участников долевого строительства.

Специалисты Службы приняли участие в 163 заседаниях Арбитражного суда Красноярского края в качестве участников по рассмотрению дел о признании застройщиков банкротами.

Региональный государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, в 2023 году не осуществлялся, в связи с отсутствием у созданных жилищно-строительных кооперативов действующих разрешений на строительство многоквартирных домов.

Согласно пункту 1 статьи 1 Федерального закона от 01.07.2018 № 175-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», привлечение денежных средств за счет паевых взносов пайщиков жилищно-строительных кооперативов, возможно если жилищно-строительные кооперативы осуществляют строительство многоквартирных домов 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», или созданы в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Под контролем Службы находятся три кооператива, созданных в рамках дел о банкротстве застройщиков: Жилищно-строительный кооператив «Верба», жилищно-строительный кооператив «Прибойный» и жилищно-строительный кооператив «Дом 1».

По решению Арбитражного суда Красноярского края права застройщика ООО ПО «Строительный Стандарт» на незавершенный строительством многоквартирный дом и земельный участок под ним переоформлены на созданный из числа участников долевого строительства жилищно-строительный кооператив «Верба», но разрешение на строительство дома кооперативом не получено, строительство не возобновлено.

В рамках дела о банкротстве застройщика ООО СК «Зодчий» создан жилищно-строительный кооператив «Прибойный». В рамках дела о

банкротстве застройщика ООО «КрасЗападСибстрой» создан жилищно-строительный кооператив «Дом 1».

Требования заинтересованных лиц о передаче прав застройщика на незавершенные объекты строительства в созданные из числа участников строительства кооперативы находятся в стадии рассмотрения Арбитражным судом Красноярского края.