

## Проблемы и практика надзора за долевым участием граждан в строительстве жилья

### 1. Практика.

Осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства предусмотрено положениями ст. 23 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». Контролирующим органом является служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края. Непосредственно в составе службы контроль (надзор) осуществляет отдел надзора за долевым строительством.

Служба согласно 214-ФЗ вправе:

- осуществлять контроль за целевым использованием застройщиком денежных средств;
- получать от лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства, сведения и документы, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора);
- ежеквартально получать от застройщика отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства
- осуществлять контроль за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;
- осуществлять контроль за соблюдением требований настоящего Федерального закона, в том числе запрашивать у Центрального банка Российской Федерации информацию о соответствии банка, с которым застройщиком заключен договор поручительства, или страховой организации, с которой застройщиком заключен договор страхования, требованиям настоящего Федерального закона, а также рассматривать жалобы граждан и юридических лиц, связанные с нарушениями настоящего Федерального закона;
- направлять лицам, привлекающим денежные средства граждан для строительства, предписания об устранении нарушения требований законодательства;
- принимать меры, необходимые для привлечения лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства, к ответственности.

**Основными видами контроля (надзора) являются:**

- проверки;
- анализ отчетностей и проектных деклараций застройщиков;
- мониторинг застройщиков.

Законодательством об участии в долевом строительстве установлены **особенности организации и проведения проверок**, в части, касающейся вида, предмета, оснований проведения проверок, сроков и периодичности их

проведения, уведомлений о проведении внеплановых выездных проверок и согласования проведения внеплановых выездных проверок с органами прокуратуры.

В частности, основанием для проведения плановой проверки является истечение одного года с даты выдачи застройщику разрешения на строительство объекта либо с даты окончания проведения последней плановой проверки.

Основанием проведения внеплановых проверок являются:

- неисполнение в установленный срок выданного контролирующим органом предписания;
- выявление в ходе проведения анализа ежеквартальной отчетности застройщика и (или) проектной декларации признаков нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве;
- поступление в контролирующий орган обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" о фактах нарушений;
- приказ руководителя контролирующего органа о проведении внеплановой проверки, изданный в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации;
- требование прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

По указанным основаниям в январе-августе текущего года проведено **195** проверок (в том числе **7** плановых и **188** внеплановых, из них **51** выездная). По результатам данных проверок выдано **158 предписаний** и составлен **141 протокол** за правонарушения, ответственность за которые предусмотрена:

- ч.1 ст. 14.28 составлено 12 протоколов;
- ч.2 ст. 14.28 - 30 протоколов;
- ч.3 ст. 14.28 - 59 протоколов;
- ч.4 ст. 19.5 - 40 протоколов;
- ч.1 ст. 20.25 - 3 протокола.

За первых восемь месяцев этого года отделом **проанализировано 512 отчетностей и проектных деклараций** застройщиков, а также проведен **анализ исполнения 156 предписаний**. Признаки нарушений выявлены в результате анализа **104** отчетностей и проектных деклараций и **51** исполнения предписания.

Одним из видов контроля, осуществляемого отделом надзора за долевым строительством является **мониторинг**, осуществляемый в соответствии с

постановлением Правительства Красноярского края от 27.09.2010 № 483-п «О Порядке осуществления мониторинга в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, ведения единой информационной системы учета сведений о застройщиках и строящихся (создаваемых) на территории Красноярского края многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости».

При проведении мониторинга решаются следующие задачи:

- информационное обеспечение деятельности по осуществлению государственного контроля и надзора в области долевого строительства на территории Красноярского края;
- своевременное выявление изменений нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщиков, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций по предупреждению и устранению последствий негативных ситуаций в области долевого строительства;
- информирование граждан и юридических лиц, чьи денежные средства привлечены застройщиками на основании договора участия в долевом строительстве, о строительной готовности многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, защита прав и законных интересов участников долевого строительства.

Результаты мониторинга размещаются на сайте Службы.

## 2. Проблемы

К основным проблемам, существующим в области долевого строительства в настоящее время можно отнести, прежде всего, это **затягивание сроков строительства и передачи объектов долевого строительства.**

Экономический кризис нашел свое отражение в области долевого строительства в виде переноса сроков ввода объектов в эксплуатацию. Застройщики перенесли сроки ввода более чем 30 объектов, по которым осуществляется привлечение денежных средств. При этом некоторые застройщики делали это неоднократно. Например, ООО «СК «Енисей» переносил сроки ввода 8 раз по одному объекту и 4 раз по другому, а ТСЖ «Ленинградец» 5, 5 и 6 раз соответственно по каждому из трех своих объектов.

Следующей не менее серьезной проблемой является **неисполнение застройщиками обязанности по страхованию ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения.**

Статьей 12.1 214-ФЗ установлено обязательное страхование ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения. При этом застройщик обязан перестраховать свою ответственность в случае досрочного прекращения или расторжения договора страхования, либо в случае отзыва лицензии у страховщика или назначения временной администрации.

Основными причинами нарушения требования законодательства о перестраховании объектов являются:

- недобросовестность страховщика;
- тяжелое финансовое положение застройщика;
- нежелание застройщика перестраховывать объект, если он находится в высокой степени готовности.

Службой в период январь-август было выдано **36 предписаний** о перестраховании объектов долевого строительства, **22 из которых не были исполнены** и застройщики привлечены к административной ответственности. В одном случае застройщиком не было исполнено и повторное предписание Службы.

Еще одной из существующих проблем является нарушение застройщиками требований по *целевому использованию денежных средств участников долевого строительства*. Нецелевой характер использования денежных средств в текущем году был выявлен у таких застройщиков как: ООО «Сибстройинвест», ЗАО «Сибнефто», ООО Фирма «ФБК», ООО ФСК «Монолитинвест».

### **3. Ну и в заключение хотелось бы остановиться на наиболее значимых изменениях в законодательстве, касающихся долевого строительства.**

Прежде всего это то, что *введена уголовная ответственность* за незаконное привлечение денежных средств граждан. В случае привлечения денежных средств граждан в нарушение Федерального закона № 214-ФЗ в размере более трех, но не более пяти миллионов рублей, санкцией ст. 200.3 УК РФ предусмотрена ответственность в виде обязательных работ на срок до 360 часов либо исправительные работы на срок до 1 года, либо принудительные работы на срок до 2-х лет, либо лишение свободы на тот же срок с ограничением свободы на срок до 1 года или без такового.

Если же то же деяние будет совершено группой лиц по предварительному сговору, а равно в особо крупном размере (более 5 млн. рублей), предусмотрена ответственность в виде обязательных работ на срок до 480 часов, либо исправительные работы на срок до 2-х лет, либо принудительные работы на срок до 5 лет, либо лишение свободы на тот же срок с ограничением свободы до 2-х лет или без такового.

Кроме того, Федеральным законом от 03.07.2016 № 304-ФЗ внесено множество *изменений в 214-ФЗ*.

Новые требования вводятся в два приема: с 01.01.2017 и с 01.07.2017.

Основные нововведения коснулись *требований к уставному (складочному)* капиталу застройщика, который на дату направления проектной

декларации в уполномоченный орган (на территории края - Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края) должен быть полностью оплачен и должен составлять не менее чем минимальный размер суммы уставного капитала застройщика и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов связанных с застройщиком юр.лиц и составлять:

- 2,5 млн.рублей в случае строительства не более 1500 кв.м. максимальной площади объектов долевого строительства застройщика;

- 4 млн.рублей – не более 2500 кв.м. максимальной площади объектов долевого строительства застройщика;

- 10 млн.рублей - не более 10 000 кв.м. максимальной площади объектов долевого строительства застройщика;

- 40 млн.рублей - не более 25 000 кв.м. максимальной площади объектов долевого строительства застройщика;

- 80 млн.рублей - не более 50 000 кв.м. максимальной площади объектов долевого строительства застройщика;

- 150 млн.рублей - не более 100 000 кв.м. максимальной площади объектов долевого строительства застройщика;

- 400 млн.рублей - не более 250 000 кв.м. максимальной площади объектов долевого строительства застройщика;

- 800 млн.рублей – не более 500 000 кв.м. максимальной площади объектов долевого строительства застройщика;

- 1,5 млрд.рублей - более 500 000 кв.м. максимальной площади объектов долевого строительства застройщика.

Кроме того установлено, что застройщик не имеет права привлекать денежные средства граждан - участников долевого строительства, если в отношении данного застройщика введена процедура банкротства или принято решение о ликвидации, а также действует решение Арбитражного суда о приостановлении деятельности застройщика как меры административного наказания. А также если застройщик значится в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Законом № 233-ФЗ, 44-ФЗ, реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка. Если у застройщика имеются недоимки по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджетной системе РФ за прошедший календарный год размер которых превышает 25% балансовой стоимости активов застройщика по данным бухг. отчетности за последний отчетный период. Кроме того у директора и гл. бухгалтера застройщика имеется судимость за преступления в сфере экономики, а также в отношении них применялись наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства либо применена дисквалификация.

Наряду с обеспечением обязательств застройщика в виде страхования и заключения договора поручительства с банком вводится размещение денежных средств участников долевого строительства на *счетах эскроу*.

Расширен *перечень целей, на которые могут быть потрачены денежные средства* участников долевого строительства. Застройщики будут иметь право использовать средства дольщиков для строительства объектов социальной инфраструктуры (детские сады, школы), инженерно-технических сооружений, предусмотренных проектной декларацией.

Законом возлагается обязанность на застройщика вести *учет денежных средств отдельно в отношении каждого многоквартирного дома*. Директор и гл.бухгалтер несут ответственность за использование денежных средств участников долевого строительства на цели не предусмотренные Законом.

Для дополнительной защиты прав участников долевого строительства, застройщики по объектам которых находятся в процедуре банкротства, по решению Правительства Российской Федерации планируется *создание фонда (так называемый «компенсационный фонд»)*. Он будет формироваться за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан. Порядок управления данным фондом, размер и порядок осуществления обязательных отчислений (взносов), условия и порядок использования, а также правила размещения и инвестирования средств фонда устанавливаются Правительством Российской Федерации.