



**МАРИЙ ЭЛ РЕСПУБЛИКЫН  
ЧОНГЫМАШ,  
АРХИТЕКТУР ДЕН  
ИЛЕМ-КОММУНАЛ  
ОЗАНЛЫК  
МИНИСТЕРСТВЫЖЕ**

**МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА,  
АРХИТЕКТУРЫ И ЖИЛИЩНО-  
КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА  
РЕСПУБЛИКИ МАРИЙ ЭЛ**

### **П Р И К А З**

от « 31 » декабря 2019 г. № 526

**Об утверждении обобщения правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности отдела инвестиций, строительства и стройиндустрии Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г.**

В соответствии с частью 1 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2018 года № 1680 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами», **приказываю:**

1. Утвердить обобщение правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности отдела инвестиций, строительства и стройиндустрии Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл при осуществлении

государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. (далее – Правоприменительная практика) (прилагается).

2. Отделу инвестиций, строительства и стройиндустрии Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл (далее – Министерство) разместить Правоприменительную практику и настоящий приказ на официальном сайте Министерства в установленные сроки.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя министра Хижняка К.А.

Временно исполняющая  
обязанности министра



С.Е. Павлова

**Обобщение правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности отдела инвестиций, строительства и стройиндустрии Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г.**

Обобщение правоприменительной практики подготовлено в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Закон № 294-ФЗ), в рамках обобщения и анализа отделом инвестиций, строительства и стройиндустрии Министерства строительства, архитектуры и жилищно - коммунального хозяйства Республики Марий Эл (далее – Отдел инвестиций) правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности.

В предмет государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости входит контроль за соблюдением застройщиками обязательных требований, установленных Федеральным законом № 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 принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

Поскольку плановые проверки в отношении застройщиков в соответствии с изменениями в действующем законодательстве в настоящее время не предусмотрены, основными административными процедурами при осуществлении Отделом инвестиций государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в отчетном периоде являлись организация и проведение внеплановых проверок, а также организация и проведение мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами.

За отчетный период Отделом инвестиций было проведено 4 внеплановых документарных проверки, в том числе 2 проверки в связи с истечением срока исполнения предписания об устранении нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве.

Информация о результатах проверок в установленном порядке внесена в единый реестр проверок.

В соответствии с полномочиями, предусмотренными Законом № 214-ФЗ, на основании постановлений прокуратуры Республики Марий Эл, прокуратуры г. Йошкар-Олы и прокуратуры Медведевского района, а также информации, поступающей из Фонда защиты прав

граждан-участников долевого строительства в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. Отделом инвестиций осуществлялись проверки полноты и своевременности размещения застройщиками информации в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС).

По итогам проведенных мероприятий по выявлению случаев нарушений обязательных требований должностные лица Отдела инвестиций принимали меры по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений и привлечению лиц, допустивших нарушения, к административной ответственности.

В истекшем периоде, в результате проведенных контрольных мероприятий выдано 4 предписания об устранении выявленных нарушений, составлено 52 протокола об административных правонарушениях, вынесено 49 постановлений.

Основная масса допущенных правонарушений, за совершение которых назначены в период с 1 января 2019 года по 31 декабря 2019 года административные наказания, предусмотренные ч. 1 ст. 13.19.3 КоАП РФ (22 постановления) и ч. 1 ст. 14.28 КоАП РФ (11 постановлений) и ч. 4 ст. 14.28. КоАП РФ (8 постановлений).

Общая сумма наложенных Отделом инвестиций штрафов в отчетном периоде составляет 439 тыс. руб.

При назначении лицу административного наказания учитываются, в частности, характер совершенного им административного правонарушения, обстоятельства, смягчающие административную ответственность, и обстоятельства, отягчающие административную ответственность. Также учитываются положения ч. 3 ст. 3.4 и ч. 1 ст. 4.1.1 КоАП РФ, в соответствии с которыми юридическим лицам, являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства, за впервые совершённое административное правонарушение, выявленное в ходе осуществления государственного контроля (надзора), в случаях, если назначение административного наказания в виде предупреждения не предусмотрено соответствующей статьей, административное наказание в виде административного штрафа подлежит замене на предупреждение при наличии обстоятельств, предусмотренных КоАП РФ.

Так, в отчетном периоде в 27 случаях административный штраф был заменен на предупреждение.

За несвоевременную уплату административных штрафов, в суды направлено 3 протокола о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренным ч. 1 ст. 20.25 КоАП РФ.

В результате проведения контрольных мероприятий Отделом инвестиций выявлены следующие типичные нарушения обязательных требований:

- нарушения обязательных требований к порядку представления и достоверности отчетности застройщика, предусмотренных приказом Минстроя России от 12.10.2018 г. № 656/пр «Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в контролирующий орган

отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства» (далее – приказ № 656/пр);

- нарушение обязательных требований по раскрытию застройщиками информации, предусмотренных ст. 3.1 Закона № 214-ФЗ;

- внесение недостоверных сведений в проектную декларацию, невнесение изменений в проектную декларацию, касающихся сведений, предусмотренных ст. 20, ст. 21 Закона № 214-ФЗ.

Необходимо отметить, что за отчетный период вступивших в законную силу решений судов о признании незаконными действий (бездействий) Отдела инвестиций, принятых им нормативных и ненормативных актов при осуществлении контрольно – надзорных мероприятий не имеется.

В соответствии с поручением Президента РФ об оказании содействия в защите прав пострадавших граждан – участников долевого строительства, Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл проводится консультативно-судебная работа.

В 2019 году внесены следующие изменения в правовое регулирование строительства многоквартирных домов с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

Постановлением Правительства РФ от 26.03.2019 г. № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства» утверждены требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения пользования единой информационной системой, а также правила размещения информации субъектами информации, обязательное размещение которой предусмотрено законодательством Российской Федерации, в единую информационную систему жилищного строительства.

Постановлением Правительства РФ от 22.04.2019 г. № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (проекта строительства) и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.» установлены критерии, определяющие условия, при соответствии которым

застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов эскроу, а также методика определения соответствия многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости установленным критериям.

В соответствии с данным постановлением застройщики многоквартирных жилых домов вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года, без размещения денежных средств на счетах эскроу, при условии соблюдения ими установленных критериев, в частности степень готовности проекта строительства должна составлять не менее 30% и количество заключенных договоров должно подтверждать реализацию участникам долевого строительства не менее 10% от общей площади помещений, в отношении которых могут быть заключены соответствующие договора. Также застройщик освобождается от обязанности размещать денежные средства участников в долевом строительстве на счетах эскроу в случае, когда возведение проекта строительства осуществляется на основании соглашения о завершении строительства проблемного объекта, либо в случае, если застройщик на предусмотренных законом основаниях приобрел права застройщика проекта строительства в отношении строительства объектов, участники долевого строительства которых включены в реестр пострадавших граждан.

Кроме того, обращаем внимание, что 23.03.2018 г. вступил в силу приказ № 656/пр.

Данным приказом утверждена новая форма отчетности и ее порядок предоставления застройщиками, в частности расширен перечень сведений о застройщике, об объекте долевого строительства, о ходе исполнения графика строительства и т.д.

Соответственно, после отмены постановления Правительства РФ от 27.10.2005 г. № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства», которым утверждалась ранее действовавшая форма отчетности, отчетность застройщиков, представляемая в Отдел инвестиций, должна соответствовать приказу № 656/пр.

15.09.2019 г. вступил в силу приказ Минстроя России от 08.08.2019 г. № 453/пр «О внесении изменений в форму проектной декларации, утвержденную приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20.12.2016 г. № 996/пр».

Данным приказом утверждена новая форма проектной декларации, которую застройщик заполняет и размещает в единой информационной системе жилищного строительства.

Административная ответственность за нарушение требований действующего законодательства в области долевого участия в строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости предусмотрена ст. 14.28, ст. 14.28.1, и ст 13.19.3 КоАП РФ.

**Обращаем внимание граждан!** Согласно Закону № 214-ФЗ (в редакции от 27.06.2019 г.) с 01 июля 2019 года привлечение застройщиком денежных средств граждан для строительства многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) должно осуществляться только на счета эскроу в уполномоченном банке, кроме застройщиков, которые в срок до 01 октября 2019 г. обратились в Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл за заключением о степени готовности объектов в соответствии с постановлением Правительства РФ от 22.04.2019 г. № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (проекта строительства) и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.».

Граждане до перечисления денежных средств на счета эскроу в уполномоченный банк вправе проверить документы застройщика на соответствие его указанным выше требованиям.

**Не рекомендуем** перечислять денежные средства на счета эскроу уполномоченного банка до регистрации договора долевого участия строительства многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) и последующей передачи жилого помещения в таком многоквартирном доме (ином объекте недвижимости) в собственность.