



**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 «30» декабря 2020 г. № 704

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 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

В соответствии с частью 1 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», постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 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»,

п р и к а з ы в а ю:

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 2020 года по 31 декабря 2019 года (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 оставляю за собой.

Исполняющий
обязанности министра



К.А.Хижняк

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 2020 года по 31 декабря 2020 года

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 2 внеплановых документарных проверки.

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 2020 г. по 31 декабря 2020 года 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 1 предписание об устранении выявленных нарушений, составлено 35 протоколов об административных правонарушениях, вынесено 29 постановлений с наложением штрафа.

Основная масса допущенных правонарушений, за совершение которых назначены в период с 1 января 2020 года по 31 декабря 2020 года административные наказания, предусмотренные ч. 1 ст. 13.19.3 КоАП РФ (19 постановлений), ч. 2 ст. 13.19.3 КоАП РФ (3 постановления), ч. 1 ст. 14.28 КоАП РФ (2 постановления), ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ (20 постановлений) и ч. 4 ст. 14.28. КоАП РФ (2 постановления).

Общая сумма наложенных Отделом инвестиций штрафов в отчетном периоде составляет 383 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 6 случаях административный штраф был заменен на предупреждение.

За несвоевременную уплату административных штрафов, в суды направлен 2 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 октября 2018 года № 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.

В соответствии с поручением Президента Российской Федерации 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 2020 году внесены следующие изменения в правовое регулирование строительства многоквартирных домов с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

Федеральным законом от 13 июля 2020 года № 202-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» внесены следующие правила:

- установлено, что залог земельного участка или права его аренды теперь прекращаются со дня государственного кадастрового учета построенного многоквартирного дома (далее - МКД). Ранее, закон требовал передачи всех объектов долевого участия участникам строительства (ч. 8.1. ст. 13);

- денежные средства участников долевого строительства, внесённые на счет эскроу стали перечисляться уполномоченным банком застройщику сразу после получения разрешения на ввод, без предоставления сведений о регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства (ч. 6 ст. 15.5);

- введена процедура возврата средств материнского капитала при расторжении договора долевого участия или кредитного договора (ч. 8.1 ст. 15.5);

- стала возможной передача и постановка на кадастровый учет объекта долевого строительства застройщиком через подачу в Росреестр заявления о госрегистрации прав собственности за участником строительства без доверенности (ч. 6 ст. 16);

- в перечень возможного использования денежных средств добавилась возможность подготовки проектной документации и инженерных изысканий для строительства и реконструкции в границах земельного участка инженерных сетей, необходимых для

техприсоединения строящегося МКД (п. 3.1 ч. 1 ст. 18) и строительства объектов социальной инфраструктуры (п.9 ч. 1 ст. 18);

- по расчетному счету застройщика стало возможно предоставление целевых займов другому застройщику, по отношению к которому он является основным Обществом (п. 3 ч. 3 ст. 18);

- нарушение срока ввода в эксплуатацию МКД застройщиком на срок три и более месяца больше не стало являться основанием для отказа в выдаче заключения о строительстве (далее - ЗОС) застройщика и проектной документации инспекцией Госстройнадзора (ч 2.2. ст. 19);

- изменения в проектную декларацию застройщиком теперь вносятся только раз в месяц не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным (ч. 4 ст. 19);

- раскрытию со стороны застройщика не стало подлежать место жительства физических лиц, входящих в одну группу с застройщиком. Достаточно стало указания гражданства, СНИЛС и ИНН данной группы лиц (п. 3.2 ч. 1 ст. 20).

В составе информации о проекте строительства застройщика обязали дополнительно указывать: информацию о генеральном подрядчике (п. 1 ч. 1 ст. 21); предельные параметры разрешенного строительства (п. 4 ч. 1 ст. 21); срок передачи объекта долевого строительства участнику строительства (п. 9.1 ч. 1 ст. 21); информацию о планируемом сроке погашения целевого кредита (займа) (п. 11.1 ч. 1 ст. 21).

Кроме того, Минстрой России с 2020 года наделен правом установления обязательных квалификационных требований к участникам госзакупок, проводимых Фондом защиты прав дольщиков (ч. 5 ст. 21.1).

Введен ряд требований к Единому реестру проблемных объектов, в частности, с 2020 года должна быть обеспечена возможность категорирования проблемных объектов по показателям:

- наличия или отсутствия заключенных договоров долевого участия;
- наличия определения арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства ЖСК или застройщику в соответствии с Законом о банкротстве;

- отнесение проблемного объекта к объекту капитального строительства жилого назначения (ч. 1. 3 ст. 23.1).

Основанием для исключения объекта из Единого реестра проблемных объектов с 2020 года стали являться:

- ввод объекта в эксплуатацию;
- вынесения определения арбитражного суда о передаче Фонду защиты прав дольщиков прав на земельный участок с находящимся на нем объектом застройщика (ч. 1.4 ст. 23.1).

Органы прокуратуры с 2020 года получили доступ к единой информационной системе жилищного строительства в части, необходимой им для осуществления прокурорского надзора (ч. 6.1 ст. 23.4).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 2 сентября 2020 года № 1336 «Об утверждении требований

к организации и проведению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» утверждены требования об организации государственного контроля в сфере долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Согласно постановлению государственный контроль в данной сфере осуществляется посредством:

- внеплановых проверок лиц, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, в том числе застройщиков;

- проведения лицами, привлекающими денежные средства участников строительства, мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований законодательства о долевом строительстве;

- организации мероприятий по контролю без взаимодействия с застройщиками (анализ ежеквартальной отчетности застройщика, наблюдение за соблюдением им обязательных требований законодательства о долевом строительстве, за размещением им информации о строительстве);

- принятия мер по пресечению и устранению последствий выявленных нарушений лицами, привлекающими денежные средства.

Однако постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 года № 438 был введен запрет на проведение плановых проверок в 2020 году органами государственного и муниципального контроля. Запрет, в том числе, распространялся на плановые и внеплановые проверки, основания для проведения которых установлены п. 1.1 ч. 2 ст. 10 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».

Федеральным законом от 30 декабря 2020 года № 505-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в 2020 году были внесены изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации, предусматривающие, что расхождение данных о площади построенного объекта не более чем на 5% согласно техническому плану не будет являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (ч. 6.2 ст. 55).

В соответствии с ч. 8 ст. 8 Федерального закона от 25 декабря 2018 года № 478-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» в единой информационной системе жилищного строительства в 2020 году стала обеспечена

техническая возможность размещения застройщиками проектной документации и результатов инженерных изысканий на сайте наш.дом.рф. Застройщиков, которые получили заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий до 1 июля 2018 года, обязали размещать соответствующую информацию в срок до 24 июня 2020 года. К размещению подлежала вся информация, включающая в себя все внесенные в неё изменения. Также застройщики стали должны размещать в системе проектную документацию и результаты инженерных изысканий для объектов капитального строительства, в отношении которых не требуется прохождение экспертизы в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Кроме того, обращаем внимание, что с 13 декабря 2020 года подавать проектную декларацию в контролирующий орган застройщики обязаны по новой форме согласно приказу Минстроя России от 15 октября 2020 года № 631/пр «О внесении изменения в приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 декабря 2016 года № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации». В соответствии с приказом, застройщикам необходимо помимо срока ввода объекта указывать в проектных декларациях первоначальный срок передачи недвижимости гражданам, а также перенесенный срок передачи. Кроме разделов, действующих в предыдущей форме, в новом формате застройщикам необходимо дополнительно указывать характеристики объектов недвижимости, сведения о генподрядчике и пр.