

**Доклад**  
**по вопросу правоприменительной практики и контрольно-надзорной**  
**деятельности Министерства строительства и инфраструктуры**  
**Челябинской области в области долевого строительства**  
**за 2019 год**

В настоящее время в Челябинской области 79 застройщиками реализуется **239** проектов недвижимости (жилой площадью **1835,0** тыс. кв. м) с привлечением денежных средств граждан, в том числе:

- с использованием счетов эскроу – **107**;
- с использованием расчетного счета (соответствие критериям постановления Правительства Российской Федерации № 480 – **52**;
- проблемных объектов, включенных в Единый реестр проблемных объектов - **68**;
- не планируют заключать ДДУ (высокая степень готовности, на стадии ввода в эксплуатацию) – **3**;
- планируют отказаться от реализации проекта, ведется работа по расторжению единственного ДДУ – **9**.

В кредитных организациях, открыто, на территории области - 760 эскроу-счетов.

Государственную функцию по осуществлению регионального контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов связанной со строительством многоквартирных домов в 2019 году Министерство строительства и инфраструктуры Челябинской области (далее – Министерство) осуществляло в соответствии с нормативными правовыми актами:

- 1) постановление Правительства Челябинской области от 28.03.2012 г. №93-П «Об уполномоченном органе»;
- 2) постановление Губернатора Челябинской области от 29.12.2014 г. № 279 «Об утверждении Положения, структуры и штатной численности Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области»;
- 3) постановление Правительства Челябинской области от 18.04.2012 г. № 191-П «Об Административном регламенте исполнения государственной функции по осуществлению контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Челябинской области».

В целях обеспечения прав и законных интересов участников долевого строительства, а также предупреждения нарушений законодательства Российской Федерации в области долевого строительства в Челябинской области Министром строительства и инфраструктуры Челябинской области подписан приказ от 28.09.2018 г. № 185 (в редакции от 03.07.2019 г.) «Об

перечня нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов». **Данный приказ опубликован на сайте Министерства.**

**Задачей регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, является предупреждение, выявление и пресечение допущенных застройщиком нарушений законодательства о долевом строительстве.**

**Предметом регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, является:**

1) контроль за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ;

2) контроль за соблюдением застройщиком:

- установленных частью 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ требований к застройщику;

- установленных статьей 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ требований к раскрытию и размещению им информации;

- примерных графиков реализации проектов строительства;

- установленных частью 1 – 2 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ;

- требований к ведению учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства;

3) контроль за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, а также за соблюдением жилищно-строительным кооперативом требований части 3 статьи 110 Жилищного кодекса РФ, за исключением последующего содержания многоквартирного дома и статьи 123-1 Жилищного кодекса РФ.

**Региональный контроль (надзор) не распространяется на отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) объектов недвижимости (в том числе многоквартирных домов) и не основанные на договоре участия в долевом строительстве.**

С 1 января 2018 года все объекты долевого строительства подлежат включению в Единый реестр застройщиков в Единой информационной системе жилищного строительства (<https://наш.дом.рф/>), так как с этой даты возникает обязанность по размещению в ней информации, предусмотренной статьей 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».

Федеральным законом от 25.12.2018 № 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» установлено: **«Плановые проверки в отношении лиц, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не проводятся.»**

Исполнение государственной функции осуществлялось в пределах средств, предусмотренных на содержание Министерства. Штатная численность отдела контроля и надзора за долевым строительством управления жилищной политики составляет 10 человек.

Сотрудниками отдела контроля и надзора за долевым строительством управления жилищной политики Министерства 2019 г. проводились внеплановые документарные проверки юридических лиц, осуществляющих строительство многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

К отношениям, связанным с проведением проверок юридических лиц, применялось положение 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».

Итоги проверок размещены:

- на официальном сайте Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области;
- в Единой информационной системе жилищного строительства;
- в Федеральной государственной информационной системе «Единый реестр проверок».

**Основные количественные и качественные показатели деятельности  
Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области  
в рамках контрольно-надзорной деятельности в области долевого  
строительства за 2019 год**

№ п/п	Показатели деятельности	2018 г.	2019 г.	прирост (+), снижение (-), %
1.	Общее количество проверок	11	19	+ 72%
2.	Общее количество проверок, по итогам проведения которых выявлены правонарушения	10	19	+ 90 %
3.	Общее количество проверок, по итогам проведения которых по фактам выявленных нарушений возбуждены дела об административных правонарушениях	9	18	+ 100%
4.	Общее количество возбужденных дел об административных правонарушениях	25	58 <i>(3 дела)</i>	+ 132%
5.	Общее количество рассмотренных дел об административных правонарушениях	25	58	+ 132%
6.	Общее количество дел об административных правонарушениях, по результатам рассмотрения которых наложены административные наказания, в том числе:			
	Предупреждений	8	17	+ 113%
	административных штрафов	23	40	+ 73 %
7.	Общее количество дел об административных правонарушениях, по результатам рассмотрения которых прекращено производство, в том числе:	0	1	+ 100%
	<i>Причины</i>		объявлено устное замечание, в соответствии со ст. 2.9 КоАП РФ	
8.	Общая сумма наложенных административных штрафов, тыс. рублей	929,00	1370,00	+ 47%
9.	Общая сумма уплаченных (взысканных)	199,70	461,00	+ 31%

	административных штрафов, тыс. рублей			
10. <sup>1</sup>	Меры, принимаемые органом контроля по взысканию административных штрафов: - направлено информации судебным приставам-исполнителям;	470,00	615,000	+ 30 %
	Общее количество возбужденных дел за неуплату административного штрафа в срок по ч.1 ст. 20.25 КоАП РФ	7	13	+ 85%

### Информация

**об административных делах, возбужденных Министерством строительства и инфраструктуры Челябинской области в области долевого строительства за 2019 года по итогам всех контрольных мероприятий**

№ п/п	Статья КоАП РФ	2018г.	2019г.	прирост (+), снижение (-), %
1	<b>ч. 1 ст. 14.28</b> - Привлечение денежных средств гражданина, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения таких денежных средств гражданина не введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, лицом, не имеющим в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан в нарушение требований, установленных указанным законодательством, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния	0	10	+1000%
2	<b>ч. 2 ст. 14.28</b> - Опубликование в средствах массовой информации и (или)	17	0	-1700%

	<p>размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования застройщиком проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, предоставление застройщиком неполной и (или) недостоверной информации, опубликование, размещение или предоставление которой предусмотрено законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно нарушение сроков опубликования и (или) размещения проектной декларации либо вносимых в нее изменений</p>			
3	<p>ч. 3 ст. 14.28 - Непредставление в установленный срок в орган, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, отчетности в случаях, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно представление отчетности, содержащей недостоверные сведения, или представление отчетности не в полном объеме</p>	18	24	+33%
4	<p>ч. 4 ст. 14.28 - Непредставление лицом, деятельность которого связана с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в установленный срок в орган, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства</p>	9	15	+66%

	многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления указанного регионального государственного контроля (надзора) и перечень которых устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а равно представление таких сведений и (или) документов не в полном объеме или недостоверных сведений			
5	<b>ч. 4 ст. 19.5</b> - Невыполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	14	16	+14%
6	<b>ст. 13.19.3</b> – Нарушение порядка размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства	0	25	+2500%
7	общее количество административных дел об административных правонарушениях, возбуждённых по итогам проверок, и иных контрольных мероприятий выполняемых в порядке текущей работы	62	90	+45%

Одним из основных правонарушений в ходе документарных проверок является не представление застройщиками сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления контрольных функций.

Данный вид правонарушений распространен не только в Челябинской области, но и в других субъектах РФ.

С 15.11.2019г. вступила в силу новая редакция часть 4 статьи 14.28 Кодекса РФ об административных правонарушениях, которая предусматривает увеличение административного штрафа за непредставление документов в контролирующий орган:

- на должностных лиц от 10 000 до 25 000 руб.;
- на юридическое лицо от 250 000 руб. до 500 000 руб.

№ п/п	Функция	Общее количество проверочных мероприятий		
		2018	2019	рост/снижение
1.	Анализ ежеквартальной отчетности	456	732	+ 60 %
2.	Документарные внеплановые проверки застройщиков	11	19	+ 72 %
3.	Выписано предписаний	64	93	+ 45 %
4.	Рассмотрено заявлений на получение заключения о соответствии застройщика и проектной декларации действующему законодательству (проведен анализ проектных деклараций)	294	102	- 65 %

В силу части 3 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, оплата цены договора участия в долевом строительстве производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке.

Требование об оплате цены договора исключительно в безналичном порядке введено с 01.07.2018 г. статьёй 1 Федерального закона от 01.07.2018 г. № 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».

Указанное требование распространяя на все договоры участия в долевом строительстве, заключенные после 01.07.2018 г.

Привлечение денежных средств граждан в нарушение требований, установленных законодательством, если эти действия не содержат состав уголовно наказуемого деяния, - является административным правонарушением предусмотренным частью 1 статьи 14.28 КоАП РФ.

Также, существует специальная статья в уголовном кодексе РФ. Статья 200.3 «Привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости».