

УТВЕРЖДЕН

приказом государственной
инспекции строительного
надзора Кировской областиот 07.04.2023№ 88

**Доклад о правоприменительной практике при осуществлении
регионального государственного контроля (надзора) в области долевого
строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости,
а также контроля за деятельностью жилищно-строительных
кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов
для строительства многоквартирных домов, а также за соблюдением
жилищно-строительных кооперативов требований части 3 статьи 110
Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением
последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1
Жилищного кодекса Российской Федерации на территории Кировской
области за 2022 год.**

В 2022 году государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и контроль за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанный с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, а также за соблюдением жилищно-строительными кооперативами требований части 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 ЖК РФ (далее - контроль за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанный с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов) на территории Кировской области, осуществлялся структурным подразделением государственной инспекции строительного надзора Кировской области – отделом надзора за строительством объектов в г. Кирове и контролю за долевым строительством (далее – инспекция).

Предметом государственного контроля (надзора) в данной сфере является проверка соблюдения подконтрольными субъектами требований, установленных Федеральным законом 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» (далее – Закон № 214-ФЗ) и иными нормативно-правовыми актами, обязательных к применению при осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства при строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, а также соблюдение жилищно-строительными кооперативами, созданными в рамках дела о банкротстве застройщика или в целях строительства 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», требований части 3 статьи 110 ЖК РФ, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 ЖК РФ.

В 2022 году государственный контроль (надзор) в данной сфере осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства Кировской области от 29.10.2021 № 582-П «Об утверждении Положения об осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Кировской области», так же применялись положения Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон 248-ФЗ) с учетом норм Постановления Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336).

В 2022 году государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанный с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, осуществлялся в соответствии с части 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Постановление Правительства Кировской области № 433-П).

По результатам анализа Единой информационной системы жилищного строительства по состоянию на 31.12.2022 на территории области 18 застройщиков по 39 объектам осуществляли строительство за счет денежных средств участников долевого строительства, количество заключенных договоров участия в долевом строительстве по состоянию на 31.12.2022 составило 1987 из них: 1233 (ДДУ привлечение денежных средств на эскроу-счета), 38 (ДДУ привлечение денежных средств граждан по старой схеме), 716 (ДДУ по проблемным объектам).

Долевое строительство жилья, в том числе на основе проектного финансирования с использованием счетов эскроу

Статистика по данным на 31 декабря 2022 года

Счетная дата: 31 декабря 2022

Субъект Российской Федерации: Кировская область

Субъект Российской Федерации	Статистика жилищно-строительных кооперативов (ЖСК)			в т.ч. привлечение денежных средств участников долевого строительства с использованием счетов эскроу			Доля, %	в т.ч. привлечение денежных средств граждан по старой схеме			в т.ч. привлечение денежных средств граждан по старой схеме (проблемные объекты)		
	РПС, шт.	Площадь, тыс. м ²	Курсы, шт.	РПС, шт.	Площадь, тыс. м ²	Курсы, шт.		РПС, шт.	Площадь, тыс. м ²	Курсы, шт.	РПС, шт.	Площадь, тыс. м ²	Курсы, шт.
Кировская область	39	287	18	39	287	18	100%	38	280	18	1	7	1

В 2022 году действовал 1 жилищно-строительный кооператив (далее – ЖСК) 3 ЖСК, созданных ранее в рамках дела о банкротстве застройщиков.

В 2022 году в соответствии с Административным регламентом по предоставлению государственной услуги по выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьей 3.2, статьям 20 и 21 Закона

№ 214-ФЗ, утвержденным Постановлением Правительства Кировской области (далее – Постановление № 281-П), не обеспечивалось по причине вступления в силу изменений с 28.06.2021 внесенных в Федеральный закон № 214-ФЗ. Положения Закона № 214-ФЗ, обязывающие застройщика до заключения 1-го договора участия в долевом строительстве получить заключение контролирующего органа о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьей 3.2, статьям 20 и 21 Закона № 214-ФЗ, утратили силу (согласно подпункту «д» пункта 8 статьи 1 Федерального закона от 27.06.2019 № 151-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» с 28.06.2021 утратила силу часть 5 статьи 15.4 Закона № 214-ФЗ, в соответствии с которой органы по контролю (надзору) в области долевого строительства выдавали заключения или отказывали в выдаче заключения в случае несоответствия застройщика и (или) проектной декларации установленным требованиям). С 29.06.2021 получение указанного заключения для застройщиков, планирующих привлечь денежные средства участников долевого строительства на эскроу-счета, не требуется.

В 2022 г. были проведены мероприятия, направленные на профилактику правонарушений: проведение мероприятий по контролю без взаимодействия с застройщиками, информирование и консультирование застройщиков о соблюдении обязательных требований законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и нормативно-правовых актов, регулирующих данную деятельность. Количество проведенных профилактических мероприятий – всего 91, в том числе:

информирование (количество фактов размещения информации на официальном сайте контрольного (надзорного) органа) – 7;

обобщение правоприменительной практики (количество докладов о правоприменительной практике, размещенных на официальном сайте контрольного (надзорного) органа) – 1;

объявление предостережения – 31;

консультирование – 48;

обязательный профилактический визит – 4;

Инспекцией в 2022 году проведено 1238 мероприятий без взаимодействия с юридическим лицом (анализ отчетности застройщиков, проектных деклараций, раскрытие застройщиками информации, подлежащей к размещению в Единой информационной системе жилищного строительства), по результатам привлечено к административной ответственности 1 юридическое лицо. Сумма наложенных штрафных санкций (тыс. руб.) – 50 (без учета постановлений о возбуждении дела об административном правонарушении поступивших от органов прокуратуры).

По результатам рассмотрения возбужденных административных дел в 2022 году было вынесено 4 постановления (3 из них по материалам

прокуратуры).

1	ООО СХ «Союз» ИНН 4312144326	ч. 1 ст. 13.19.3	50 000
2	Ложкин Владимир Александрович - директор ООО СЗ «Железно Киров»	ч.1 ст. 13.19.3	предупреждение
3	ООО СЗ «Железно Киров» ИНН 4345490152	ч.1 ст. 13.19.3	предупреждение
4	Чорба Татьяна Ивановна, председатель ЖСК «Гороховская 81»	ч.1 ст. 13.19.3	предупреждение

При выборе вида наказания и меры ответственности за совершение административного правонарушения инспекция, руководствуясь положениями КоАП РФ, учитывала смягчающие и отягчающие административную ответственность обстоятельства, а также возможность замены административного штрафа предупреждением, в случае если за выявленное правонарушение виновное лицо привлекается впервые.

В соответствии с внесенными изменениями в «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 № 195-ФЗ административное правонарушение устанавливается только при контрольных (надзорных) мероприятиях с взаимодействием с контролируемым лицом.

Внеплановых выездных проверок по объектам долевого строительства и деятельности жилищно-строительных кооперативов не проводилось.

Основными нарушениями, выявленными в ходе проведения контрольно-надзорных мероприятий при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, являются:

Перечень обязательных требований	Количество нарушений
Нарушения в части информационной открытости по раскрытию застройщиком информации: - размещение застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) проектной деклараций, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию; - нарушение сроков опубликования и (или) размещения, проектной декларации либо вносимых в нее изменений	36
Нарушения порядка размещения информации в ЕИСЖС, а именно: - не размещение застройщиком информации в ЕИСЖС; - нарушение порядка, сроков и (или) периодичности размещения информации; - размещение информации не в полном объеме;	12

<p>Нарушения обязательных требований к порядку представления отчетности застройщика в части осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - непредставление отчетности в установленный срок; - представление отчетности, содержащей недостоверные сведения; - представление отчетности не в полном объеме; 	11
<p>Нарушения требований в части целевого использования денежных средств участников долевого строительства</p>	Не выявлялось
<p>Нарушения в части привлечения денежных средств участников долевого строительства, связанного с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения денежных средств не введен в эксплуатацию, лицом, не имеющим права и (или) привлекающим денежные средства в нарушение требований законодательства в сфере долевого строительства</p>	Не выявлялось

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 (вывод средств, неэффективное планирование и др.);
- 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 ЕИСЖС).

Инспекцией организован мониторинг изменения строительной готовности объектов, строительство которых осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в том числе в разрезе информации о переходе на проектное финансирование и размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

Так, на 31.12.2022 на территории региона осуществляется строительство 39 многоквартирных домов (далее – МКД) с размещением денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу, из них по 39 объектам было получено проектное финансирование. Заключено 1233 договоров участия в долевом строительстве с размещением денежных средств на счетах эскроу. По старым правилам продолжается строительство

1 объекта, это 38 договоров участия в долевом строительстве, заключенных с использованием отчисления в компенсационный фонд.

По состоянию на отчетную дату в Кировской области числится 886 пострадавших граждан по 20 проблемным домам.

В 2022 году из ЕРПО исключено 10 проблемных объектов с решением проблем 649 граждан:

- г. Киров, ул. Широтная, д. 1 (1, 2, 3 секции);
- г. Киров, ул. Сурикова, д. 31, корпус 4;
- 2 проблемных объекта по адресам: Кирово-Чепецкий район, д. Шутовщина, д. 4 и д. 6;
- ул. Преображенская, д. 95;
- г. Киров, ул. Современная, д. 13 (1 и 2 секции);
- г. Киров, пер. Березниковский, д. 34, (3 и 4 секции);
- г. Киров, ул. Маклина, д. 60а;
- г. Киров, ул. Гороховская, д. 81 (1, 2 очереди строительства);

Согласно плану-графику, восстановление прав граждан – участников строительства осуществляется с помощью следующих механизмов:

- механизма, закрепленного в областном законодательстве,
- механизма публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (далее – Фонд),
- за счет средств привлеченного инвестора для завершения строительства,
- за счет средств действующего застройщика.

Посредством реализации областного законодательства, за счет предоставления земельного участка подрядчику планируется восстановить права граждан 2 многоквартирных домов, расположенных по адресам:

- г. Киров, ул. Горбуновой, д. 31;
- г. Киров, Нововятский район, ул. Орджоникидзе, д. 26

Для завершения строительства многоквартирных домов, расположенных по адресам: г. Киров, ул. Горбуновой, д. 31; г. Киров, ул. Орджоникидзе, д. 26 государственной инспекцией строительного надзора Кировской области (далее – инспекция) ведется работа с администрацией г. Кирова по подбору земельных участков пригодных для жилищного строительства, привлекательных для застройщиков. Так 05.12.2022 объявлен конкурс на завершение строительства проблемного объекта по адресу:

г. Киров, ул. Горбуновой, д. 31, подведение итогов 1 квартал 2023года. Срок завершения строительства - декабрь 2023 года.

По объекту г. Киров, Нововятский район, ул. Орджоникидзе, д. 26 идет подготовка к объявлению конкурса (интересанты на участие в конкурсе имеются). Конкурс планируется объявить в марте 2023 года. Срок завершения строительства – сентябрь 2023 года.

За счет средств Фонда запланировано решение проблем граждан 17 объектов.

По 5 объектам подписано Соглашение от 18.06.2020 № ФЗП-28/252-20 с Фондом о предоставлении субсидии в виде имущественного взноса в

имущество публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» из бюджета субъекта Российской Федерации – это объекты по адресам: пер. Березниковский 38; пер. Березниковский 40; ул. Мичуринская 3, ул. Ленина 31, ул. Пугачева 29А.

В ходе совместного совещания представителей публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и Правительства Кировской области от 18.01.2023 по 4 вышеуказанным объектам принято решение о направлении Правительством Кировской области ходатайства о пересмотре решения завершения строительства МКД на выплату возмещения гражданам – участникам долевого строительства. Фонду поручено обеспечить пересмотр решений наблюдательного совета Фонда с завершения строительства МКД на выплату возмещения до 30.06.2023.

Ходатайства подготовлены и направлены в Фонд 22.02.2023.

По 12 объектам, расположенным по адресу: г. Киров, ул. Проезжая, д. 7а, инспекцией в Фонд 24.03.2022 направлено ходатайство о признании застройщика ООО «Техкомсервис» несостоятельным (банкротом) и о рассмотрении возможности финансирования мероприятий по восстановлению нарушенных прав граждан-участников долевого строительства. В настоящее время объекты находятся на рассмотрении Фонда, направлено заявление в арбитражный суд с целью признания застройщика несостоятельным (банкротом), после признания застройщика несостоятельным (банкротом) Фондом будет принято решение о финансировании мероприятий по восстановлению нарушенных прав граждан. Срок принятия Фондом решения – до 30.10.2023.

После принятия Фондом решения об осуществлении выплат по договорам долевого участия федеральный Фонд не позднее 3 рабочих дней размещает на своем официальном сайте в сети «Интернет» сообщение о дате начала приема заявлений граждан о выплате возмещения, а также о месте и времени, форме и порядке приема заявлений. Граждане вправе обратиться с заявлением о выплате возмещения с даты принятия Фондом решения о финансировании до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика. Выплата возмещения осуществляется в течение 10 рабочих дней со дня представления гражданином документов.

В 2020 году в областном бюджете было выделено 32,09 млн. руб. на предоставление Фонду в виде субсидии на финансирование мероприятий по восстановлению прав участников строительства. В 2021 году на эти цели предусмотрено еще 17,84 млн. руб.

В 2022 году предусмотрена субсидия в областном бюджете в форме имущественного взноса Кировской области в имущество Фонда в размере 25,2 млн. рублей.

На 2023 год предусмотрена субсидия в областном бюджете в форме имущественного взноса Кировской области в имущество Фонда в размере 47 млн. рублей.

Решение проблем еще по 1 объекту планируется за счет средств действующего застройщика, это объект по адресу:

г. Киров, ул. Современная, д. 13 (секции 3,4) – ввод 4 квартал 2023 года;

в 2023 году планируется решить проблемы 886 граждан по 20 объектам:

12 жилых домов блокированной застройки по ул. Проезжей 7А, пер. Березниковский, д. 38, пер. Березниковский, д. 40, ул. Мичуринская, д. 3, ул. Ленина, д. 31, ул. Пугачева, д. 29А, ул. Горбуновой, д. 31, Нововятский район, ул. Орджоникидзе, д. 2Б, ул. Современная, д. 13 (секции 3, 4).

В целях сокращения количества допускаемых со стороны подконтрольных лиц нарушений инспекцией разработаны руководства для застройщиков по соблюдению обязательных требований, в том числе по соблюдению требований и сроков размещения информации, подлежащей раскрытию застройщиками в Единой информационной системе жилищного строительства (с указанием наиболее часто допускаемых нарушений обязательных требований). Информация об изменениях законодательства на постоянной основе размещаются на сайте инспекции.

Инспекцией ежедневно в телефонном режиме ведется работа с гражданами - участниками долевого строительства, по вопросам связанным с соблюдением требований законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и защиты прав граждан-участников долевого строительства.

Анализ тематической составляющей показывает, что значительное число поступивших письменных обращений содержат вопросы в части государственного контроля и надзора в области долевого строительства - 72, это 43,63% от общего числа поступивших обращений.

На плановой основе велась организация личного приема граждан. И. о. начальником государственной инспекции строительного надзора Кировской области на личном приеме принято 7 человек по вопросам в части государственного контроля и надзора в области долевого строительства.

По всем устным обращениям специалистами инспекции даны разъяснения по существу поставленных вопросов.

В 2022 году и.о. начальника инспекции были неоднократно проведены совещания с участием граждан – участников долевого строительства проблемных домов, расположенных по адресам: г. Киров, ул. Мичуринская, д. 3, пер. Березниковский, д. 38, 40, ул. Горбуновой, д. 31, ул. Ленина, 31, ул. Гороховская, 81, ул. Пугачева, д. 29а, ул. Маклина, д. 60а, ул. Проезжая, д. 7а, ул. Орджоникидзе, д. 2б, ул. Современная, д. 13.

На совещаниях были даны разъяснения на поставленные вопросы, обсуждались варианты завершения строительства объектов, а также сроки ввода их в эксплуатацию.

Основными причинами, способствующими обращению граждан в инспекцию, явились:

- неспособность отдельных застройщиков завершить строительство объекта в задекларированные сроки;
- изменение законодательства, введение новых механизмов

- удовлетворения требований граждан – участников долевого строительства;
- несвоевременная подготовка и направление документов арбитражными управляющими в Фонд;
 - длительная процедура рассмотрения дела о банкротстве Арбитражным судом;
 - длительная процедура рассмотрения способа восстановления прав граждан Фондом;
 - низкая правовая грамотность граждан по вопросам восстановления прав участников долевого строительства.

