**ДОКЛАД К ПУБЛИЧНЫМ ОБСУЖДЕНИЯМ
результатов правоприменительной практики
по соблюдению обязательных требований Федерального закона
№ 214-ФЗ и нормативно-правовых актов в области долевого
строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости
на территории Брянской области**

Настоящий доклад подготовлен в соответствии с методическими рекомендациями по организации и проведению публичных обсуждений результатов правоприменительной практики, руководств по соблюдению обязательных требований органа государственного контроля (надзора), утвержденными протоколом заседания проектного комитета по основному направлению стратегического развития «Реформа контрольной и надзорной деятельности» от 21 февраля 2017 года № 13(2), в рамках реализации статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

В соответствии с Положением о Департаменте строительства Брянской области Департамент является уполномоченным органом исполнительной власти Брянской области, осуществляющим на территории Брянской области государственный контроль (надзор) в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Предметом государственного контроля (надзора) является проверка соблюдения лицами, деятельность которых связана с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных 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 - Федеральный закон № 214-ФЗ) и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Субъектами государственного контроля (надзора) являются юридические лица, осуществляющие деятельность, связанную с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

Целями обобщения и анализа правоприменительной практики контрольной (надзорной) деятельности, осуществляемой Департаментом на территории Брянской области, являются:

1. **Обеспечение доступности сведений о правоприменительной практике департамента путем их публикации для сведения подконтрольных субъектов;**
2. **Снижение количества нарушений обязательных требований и повышение уровня защищенности охраняемых законом ценностей за счет обеспечения информированности подконтрольных субъектов о практике применения обязательных требований;**
3. **Совершенствование нормативных правовых актов для устранения устаревших, дублирующих и избыточных обязательных требований, устранения избыточных надзорных функций.**

При реализации функций по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства Департамент руководствуется в своей деятельности нормативно-правовыми актами, регулирующими деятельность Департамента, актуализированный перечень которых размещен на официальном сайте Департамента, а также административными регламентами Департамента.

Кроме того, в целях предупреждения нарушений обязательных требований в области долевого строительства департаментом разработано Руководство по соблюдению обязательных требований законодательства о долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (для застройщиков).

За прошедший период 2020 года департамент отмечает сохраняющиеся значения количества застройщиков на фоне уменьшения количества объектов, строящихся в соответствии с требованиями законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и заключенных договоров участия в долевом строительстве.

В соответствие с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 438 «Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля …» в 2020 году в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, отнесенных к субъектам малого и среднего предпринимательства, внеплановые проверки не проводились.

По итогам 1-3 кварталов 2020 г. Департаментом осуществлены следующие действия в рамках осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

В отношении подконтрольных субъектов проведено 4 внеплановые документарные проверки, выявлено 2 нарушения порядка размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства.

По итогам 1 полугодия 2020 года в Департамент предоставили отчетность 31 застройщик, привлекающих денежные средства участников долевого строительства в отношении 54 объектов.

В 1 полугодии 2020 г. наблюдался рост продаж объектов на первичном рынке недвижимости, указанная активизация была обусловлена снижением процентной ставки по ипотечным кредитам и ожиданием участников рынка недвижимости стоимость жилья в связи с переходом отрасли на проектное финансирование.

Новая форма привлечения средств предусматривает депонирование денежных средств участников долевого строительства в уполномоченных банках на специальных счетах эскроу, которые застройщик вправе получить только после ввода объекта в эксплуатацию и регистрации права собственности первого участника. Строительство застройщиком будет осуществляться за счет собственных средств и (или) целевого кредита предоставленного банком.

Количество договоров заключенных на конец 2019 г. составило 3426, на конец 1 полугодия 2020 г. было заключено 3878 договора. На 01.07.2020 застройщиками было привлечено 9 млрд. 628 млн. 703 тыс. рублей.

В соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ плановые проверки в отношении лиц, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого строительства не проводятся. Основания проведения внеплановых проверок установлены положениями ч.11 ст.23 Закона № 214-ФЗ, их всего 7 и предмет таких проверок ограничен.

За 1-3 квартал 2020 г. должностными лицами Департамента на основании статьи 8.3 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» в целях выявления и пресечения нарушений обязательных требований, а также заблаговременного получения сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований, проведены контрольно-надзорные мероприятия в сфере долевого строительства без взаимодействия с застройщиком, в форме анализа отчетности застройщиков, проектных деклараций и информации, подлежащей раскрытию в ЕИСЖС. Всего таких мероприятий было проведено 193, в том числе проанализировано 172 отчетности застройщиков, 21 проектных деклараций (по итогам проверки выдано 18 заключений о соответствии застройщика требованиям Федерального закона № 214-ФЗ). Департаментом осуществлена проверка свыше 200 проектных деклараций с внесенными изменениями.

**Наиболее часто встречающимися случаями нарушений обязательных требований являются:**

* не соблюдение сроков внесения изменений в проектные декларации - это в первую очередь касается изменений в проектную декларацию, касающихся сведений о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности в единой информационной системе жилищного строительства не размещены. Обращаем Ваше внимание на новую редакцию от 13.07.2020 пункта 4 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ в соответствии с которой застройщик обязан вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, **ежемесячно** (ранее - ежеквартально) не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.
* неразмещение застройщиками в соответствии с законодательством Российской Федерации информации в единой информационной системе жилищного строительства, раскрытие которой предусмотрено действующим законодательством;
* представление отчетности, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, а равно нарушение сроков ее представления. Наиболее частое нарушение - не предоставление справок с указанием причин ненадлежащего исполнения обязательств при наличии в отчетности информации о неисполненных (просроченных) обязательствах по договорам участия в долевом строительстве, предоставление отчетности позже установленного срока;
* невыполнение застройщиками в установленный срок законных предписаний Департамента.

В целях недопущения нарушений законодательства, застройщикам необходимо:

* в полном объеме размещать информацию в единой информационной системе жилищного строительства, раскрытие которой предусмотрено действующим законодательством;
* соблюдать сроки предоставления в контролирующий орган ежеквартальной отчетности застройщика в полном объеме;
* своевременно устранять нарушения, выявленные контролирующим органом в рамках осуществления государственного контроля (надзора) и отраженные в выданных предписаниях.

Застройщики должны учитывать требования законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и во избежание административной ответственности добросовестно их выполнять.

В целях профилактики нарушений обязательных требований Департаментом осуществляется информирование юридических лиц по вопросам соблюдения обязательных требований путем информирование поднадзорных субъектов об изменении законодательства в сфере долевого строительства.

На официальном сайте Департамента размещены:

* перечни правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащие обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по региональному государственному контролю (надзору);
* информация о проведенных проверках деятельности застройщика, предписаниях застройщику, а также сведения о вступивших в законную силу постановлениях контролирующего органа о привлечении застройщика, его должностных лиц к административной ответственности;
* обобщение практики осуществления Департаментом государственного контроля (надзора).

В дальнейшем, застройщикам, осуществляющим свою деятельность по привлечению денежных средств участников долевого строительства, необходимо обратить особое внимание на факт того, что требования по раскрытию информации и внесению необходимых изменений в проектную декларацию обязаны соблюдать все застройщики без учета того в какой форме ими осуществляется привлечение денежных средств участников долевого строительства, послабления сделаны лишь в части предоставления ежеквартальной отчетности, застройщики которые привлекают денежные средства граждан с использованием счетов эскроу освобождены от этой обязанности.