**О правоприменительной практике контрольно-надзорной деятельности**

**Министерства регионального развития Республики Алтай**

**в 1 квартале 2019 года.**

Министерство регионального развития Республики Алтай является исполнительным органом государственной власти Республики Алтай, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере:

- государственного контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Алтай;

Министерством в целях открытости и доступности информации для предпринимательского сообщества региона о деятельности контрольно-надзорных органов на официальном сайте http://minregion-ra.ru/ создана вкладка: ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ЦЕЛЕВОЙ МОДЕЛИ «КОНТРОЛЬНО-НАДЗОРНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ».

В 1 квартале 2019 года Министерством осуществлялись мероприятия по проведению регионального государственного контроля и надзора за соблюдением законодательства в области долевого строительства застройщиков на территории Республики Алтай на 8 объектах.

Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Алтай направлен на обеспечение прав и законных интересов участников долевого строительства на территории Республики Алтай.

Реализация данной задачи в 1 квартале 2019 года осуществлялась в формах:

- проведения проверок соблюдения застройщиками законодательства о долевом участии в строительстве объектов недвижимости (Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»);

- сбора ежеквартальной отчетности от застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств дольщиков, в том числе об исполнении своих обязательств по договорам;

- анализа проектных деклараций застройщиков и их сайтов, информации рекламного характера;

- рассмотрения жалоб и консультирование участников долевого строительства;

- рассмотрения дел об административных правонарушениях;

- участия в судебных разбирательствах по делам о защите интересов дольщиков в рамках банкротства застройщиков.

Федеральным законом 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» были внесены изменения в часть 10 статьи 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которыми, плановые проверки в отношении лиц, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не проводятся.

Таким образом, Министерством в случае выявления нарушений застройщиками обязательных требований, установленных федеральным законодательством, будут проводиться внеплановые проверки

За 1 квартал 2019 года была проведена одна внеплановая проверка на основании поступившей 28 февраля 2019 года в Министерство регионального развития Республики Алтай информации, от Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства, о нарушении обязательных требований, в части не размещения застройщиком в полном объеме информации в Единой информационной системе жилищного строительства. По итогам проверки было выписано предписание об устранении выявленных нарушений.

Министерством проводиться работа по оптимизации государственного контроля (надзора), повышению его эффективности. Для этих целей внесены изменения в Административный регламент в подконтрольную сферу с учетом изменения законодательства Российской Федерации и Республики Алтай, вносились предложения в исполнительные органы государственной власти Российской Федерации об установлении критериев отнесения подконтрольных субъектов к определенным категориям риска.

В ходе анализа правоприменительной практики в целях принятия мер по профилактики нарушений были выявлены типичные нарушения.

**Так типовыми нарушениями в *сфере*** *государственного контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Алтай:*

1. Представление отчетности о привлечении денежных средств участников долевого строительства, с нарушением установленных законодательством сроков.

2. Представление отчетности, содержащей недостоверные сведения.

3. Использование денежных средств участников долевого строительства на цели, не предусмотренные законодательством.

4. Не направление в установленный законодательством срок участникам долевого строительства уведомления о невозможности завершения строительства многоквартирного дома в предусмотренный договором срок.

5. Не внесение или внесение не в полном объеме информации в Единую информационную систему жилищного строительства о деятельности застройщика.

6. Не своевременное внесение изменений в проектную декларацию.

**В целях недопущения вышеуказанных нарушений необходимо обеспечить безусловное соблюдение обязательных требований.**

*1. Предусмотренные ч. 2, 2.3. ст. 3 ФЗ № 214- ФЗ:*

Например такие как:

- застройщик отсутствует в реестрах недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей) и участников земельных аукционов;

- в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации и банкротства, а также отсутствуют решения суда о приостановке деятельности (в качестве меры административного наказания);

- у юридического лица - застройщика отсутствует недоимка по налогам и сборам;

- у директора, и также главного бухгалтера строительной компании отсутствует судимость за преступления в сфере экономики и в их отношении не применялись наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определённой деятельностью в сфере строительства.

*2. Раскрытие информации застройщиком.* В Единой информационной системе жилищного строительства в обязательном порядке должна быть размещена следующая информация:

1) разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в пункте 4 части 1 статьи 20 Федерального закона № 214 ФЗ ( о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию);

2) документы, указанные в пунктах 1 (разрешение на строительство;), 3 (заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом), 5 (документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок) части 2 статьи 21 Федерального закона № 214-ФЗ;

3) проектная декларация;

4) заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанного в части 2 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ;

5) проект договора участия в долевом строительстве или проекты таких договоров, используемые застройщиком для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, отвечающие требованиям настоящего Федерального закона;

6) условия привлечения денежных средств участников долевого строительства по договору участия в долевом строительстве в соответствии с требованиями статей 15.4 и 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ в случае размещения таких средств на счетах эскроу;

7) документы, указанные в части 5 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ (годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика подлежит обязательному аудиту. Застройщик составляет промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность на ежеквартальной основе за следующие промежуточные отчетные периоды - первый квартал, полугодие и девять месяцев. Застройщик в порядке, определенном частью 2 статьи 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ, раскрывает промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность в срок не позднее тридцати календарных дней после окончания соответствующего промежуточного отчетного периода и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторское заключение в срок не позднее ста двадцати календарных дней после окончания соответствующего отчетного года);

8) фотографии строящихся (создаваемых) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, отражающие текущее состояние их строительства (создания);

9) градостроительный план земельного участка;

10) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

11) документ, содержащий информацию о расчете размера собственных средств и нормативах финансовой устойчивости застройщика;

12) сведения о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

13) извещение о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направленное в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

14) сведения об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика с указанием номера такого счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер);

15) иная информация, предусмотренная Федеральным законом № 214-ФЗ.

Застройщик в соответствии с законодательством Российской Федерации несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по раскрытию информации, полноту и достоверность информации, подлежащей раскрытию в соответствии с настоящим Федеральным законом.

*3. Целевое использование денежных средств дольщиков*. Застройщик обязан вести финансовую документацию отдельно по каждому дому. Кроме непосредственных расходов на возведение жилых комплексов, затрат на получение разрешений и подведение коммуникаций, деньги можно тратить только на строительство объектов социального и бытового назначения. Годовая отчетность подлежит обязательному финансовому аудиту, а ответственность за нецелевое использование денежных средств несут персонально руководитель и главный бухгалтер строительной компании.

В экономических условиях, сложившихся на финансовом рынке страны, основная задача контроля (надзора) в области долевого строительства на 2019 год – не допустить нарушения прав дольщиков, переносов сроков передачи объектов долевого строительства, привлечения средств дольщиков незаконными способами и вывод их из отрасли.

Министерством будет продолжена работа по следующим направлениям:

- повышение уровня правовой осведомленности по вопросам долевого строительства,

- информирование застройщиков о требованиях действующего законодательства в области долевого строительства

- контроль за целевым использованием ими привлеченных денежных средств участников долевого строительства;

- выявление и пресечение действий лиц, неправомерно привлекающих денежные средства участников долевого строительства для создания многоквартирных домов.

**Ответственность предусмотренная законодательно за нарушение обязательных требований.**

За нарушение типовых требований законодательства застройщик привлекается к административной ответственности по ст. 14.28 КоАП РФ, ст. 19.5 КоАП РФ, а так же в случае привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в крупном размере привлекается к уголовной ответственности по ст. 200.3. УК РФ.

Так же дольщик имеет право привлечь Застройщика к административной ответственности (в виде штрафа) за оказание услуг ненадлежащего качества (ст.14.4, КоАП РФ), за обман потребителя (ст.14.7, КоАП РФ), за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов (ст.14.28, КоАП РФ).

Дольщик имеет право привлечь руководство компании-застройщика к уголовной ответственности (ч.2.2, ст.1, ФЗ-214, ст.200.3, УК РФ).