**О правоприменительной практике контрольно-надзорной деятельности**

**Министерства регионального развития Республики Алтай в 2017 году.**

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 2018 года Министерством осуществлялись мероприятия по проведению регионального государственного контроля и надзора за соблюдением законодательства в области долевого строительства застройщиков на территории Республики Алтай на 6 объектах.

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 2018 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.

Согласно утвержденной типовой формы ежегодного плана проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей на 2018 год, за 1 квартал 2018 год производилась 1 плановая документарная проверка.

Министерством проводиться работа по оптимизации государственного контроля (надзора), повышению его эффективности. Для этих целей планируется внесение изменения в Административные регламенты в подконтрольных сферах 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. Не представление отчетности либо 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 обеспечение свободного доступа, а также отсутствие информации в сети Интернет о деятельности застройщика.

6. Не своевременное внесение изменений в проектную декларацию.

7. Отсутствие обеспечения исполнения обязательств застройщика перед участниками долевого строительства.

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

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

- установлен минимальный размер уставного капитала, который должен быть полностью оплачен;

- 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.* На официальном сайте застройщика в отношении каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) с привлечением средств участников долевого строительства, в обязательном порядке должна быть размещена следующая информация:

- аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности;

- заключение экспертизы проектной документации;

- заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям законодательства.(без получения такого заключения застройщик не сможет зарегистрировать первый договор долевого строительства (ДДУ), ему нельзя размещать проектную декларацию на своем официальном сайте, он не будет иметь права рекламировать, строящиеся с привлечением средств дольщиков объекты);

- разрешение на строительство;

- проектная декларация;

- документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома(домов), в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка;

- договор поручительства по обязательствам по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям законодательства;

- обязательно должен присутствовать на сайте застройщика образец формы ДДУ (договора долевого участия), который застройщик предполагает заключать с гражданами;

- фотографии этапов строительства объектов;

- права на доменное имя сайта застройщика должны принадлежать самому застройщику либо поручителю.

 *3. Перечисление 1,2% от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения* в компенсационный фонд помощи дольщикам.

*4. 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 2018 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).