

УТВЕРЖДЕН  
приказом Главного управления  
по государственному надзору  
Удмуртской Республики  
« 26 » декабря 2020 года № 97

## ДОКЛАД

**Результаты правоприменительной практики при осуществлении  
государственного контроля (надзора) в области долевого строительства  
многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости  
на территории Удмуртской Республики за 2020 год**

**Содержание:**

1. Введение _____	3
2. Контрольно-надзорная деятельность _____	3
3. Перечень наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований _____	5
4. Анализ практики составления протоколов об административных правонарушениях, практики рассмотрения дел об административных правонарушениях _____	6
5. Изменения законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости _____	8
6. Профилактика нарушений обязательных требований _____	12

## **1. Введение**

Главное управление по государственному надзору Удмуртской Республики (далее – Главное управление) является исполнительным органом, уполномоченным на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Удмуртской Республики.

Полномочия Главного управления определены Положением о Главном управлении, утвержденном постановлением Правительства Удмуртской Республики от 29 декабря 2017 года № 588.

Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Удмуртской Республики осуществляется в соответствии с Федеральным законом 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» (далее – Федеральный закон № 214 - ФЗ).

Структурным подразделением Главного управления по государственному надзору Удмуртской Республики, уполномоченным на осуществление данного вида надзора, является инспекция строительного надзора.

Настоящий доклад по правоприменительной практике при осуществлении регионального государственного строительного надзора за 2020 год подготовлен в соответствии со Стандартом комплексной профилактики рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям, утвержденным протоколом заседания проектного комитета от 27 марта 2018 года № 2, на основе обобщения и анализа, имеющих в распоряжении Главного управления материалов.

В данном докладе указываются сведения:

итоги деятельности Главного управления по надзору Удмуртской Республики в области государственного контроля (надзора) за долевым участием в строительстве за 2020 год;

типовые нарушения обязательных требований, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю (надзору) за долевым участием в строительстве;

изменения законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

результаты правоприменительной практики при осуществлении государственного контроля (надзора) за долевым участием в строительстве.

## **2. Контрольно-надзорная деятельность**

В 2020 году Главным управлением проведены 2669 проверок и мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами по

вопросу соблюдения требований законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе:

51 внеплановая документарная проверка застройщиков на соответствие их требованиям статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214 - ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»,

59 внеплановых документарных проверок проектных деклараций на соответствие их требованиям, установленным статьями 20 и 21 Федерального закона № 214- ФЗ,

по результатам проверок выданы 40 заключений о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом № 214 - ФЗ и 19 отказов в выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным указанным законом,

3 внеплановые документарные проверки исполнения предписаний об устранении нарушений законодательства,

4 внеплановые документарные проверки в связи с выявлением в ходе проведения анализа ежеквартальной отчетности застройщика, бухгалтерской отчетности и проектной декларации признаков нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве,

29 мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами раскрытия информации застройщиками, размещенной ими в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС);

195 мероприятий по контролю отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

225 мероприятий по контролю своевременности внесения изменений в проектные декларации в единой информационной системе жилищного строительства о финансовом результате, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности, изменения информации о застройщике и о проекте строительства;

900 мероприятия по контролю своевременности внесения изменений в проектную декларацию информации о количестве заключенных договоров

854 мероприятия по контролю своевременности размещения фотографий строящихся застройщиками с привлечением денежных средств участников долевого строительства объектов недвижимости, отражающих текущее состояние их строительства в ЕИСЖС,

349 мероприятий по контролю своевременности размещения бухгалтерской (финансовой) отчетности в ЕИСЖС.

### **3. Перечень наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований**

Анализ правонарушений, выявленных Главным управлением в ходе надзорных мероприятий в 2020 году, показывает, что типовыми нарушениями, являются следующие нарушения обязательных требований законодательства о долевом строительстве.

1. При проведении мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами установлено:

1) нарушение сроков внесения изменений в проектные декларации и размещения их в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС);

2) представление в контролирующий орган отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства (далее—отчетность застройщика), содержащей недостоверные сведения, и отчетности застройщика не в полном объеме;

3) нарушение сроков размещения бухгалтерской (финансовой) отчетности в ЕИСЖС;

2. В связи с выявлением в ходе проведения анализа ежеквартальной отчетности застройщика и проектной декларации признаков нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости проведены внеплановые документарные проверки.

По результатам проверок установлены нарушения:

1) в проектных декларациях размещена заведомо искаженная информация о количестве заключенных договоров и о суммарной цене договоров этих договоров.

2) в отчетности размещена заведомо искаженная информация о количестве договоров, действующих на последнюю календарную дату отчетного периода.

3. При проверке проектных деклараций, представленных для получения заключения о соответствии их требованиям, установленным статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ:

Информация о застройщике:

1) отсутствует информация о бенефициарных владельцах застройщика;

Информация о проекте строительства содержит недостоверные сведения:

1) о сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений;

2) о местонахождении и основных характеристиках строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений;

3) информация об энергоэффективности и сейсмостойкости.

#### **4. Анализ практики составления протоколов об административных правонарушениях, практики рассмотрения дел об административных правонарушениях**

По результатам 84 контрольных мероприятий были выявлены 111 нарушений требований законодательства о долевом участии в строительстве, выдано 1 предписание об устранении нарушений указанных требований законодательства и составлено 93 протокола об административном правонарушении, в том числе:

44 протоколов по ч. 1 ст. 13.19.3 КоАП РФ «Неразмещение в соответствии с законодательством Российской Федерации информации в единой информационной системе жилищного строительства должностным лицом, иным лицом, которые в соответствии с федеральными законами обязаны размещать информацию в единой информационной системе жилищного строительства, их должностными лицами или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов, сроков и (или) периодичности размещения информации либо размещение информации не в полном объеме, размещение заведомо искаженной информации»;

3 протокола по ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ «Невыполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»;

20 протоколов по ч. 2 ст. 13.19.3 КоАП РФ «Совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 1 настоящей статьи, лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение»;

26 протокола по ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ «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».

И один протокол по части 1 статьи 20.25 КоАП РФ «Неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный КоАП РФ».

Типовые нарушения, повлекшие применения мер административного воздействия:

1. «Неразмещение в соответствии с законодательством Российской Федерации информации в единой информационной системе жилищного

строительства должностным лицом, иным лицом, которые в соответствии с федеральными законами обязаны размещать информацию в единой информационной системе жилищного строительства, их должностными лицами или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов, сроков и (или) периодичности размещения информации либо размещение информации не в полном объеме, размещение заведомо искаженной информации»

Примеры актов:

Часть 1 ст. 13.19.3 КоАП РФ постановление Управления по надзору УР от 21.02.2020 по делу № 1-20/Р5-Ю, постановление Управления по надзору УР от 10.11.2020 по делу № 113-20/Р5-Ю

За 2020 год (на 24.12.2020) Управлением по надзору УР по ч.1 ст. 13.19.3 вынесено 42 постановлений о назначении административного наказания: 6 постановлений о назначении административного наказания в виде предупреждения по ст. 4.1.1 КоАП РФ, 25 постановлений о назначении административного наказания в виде административного штрафа на общую сумму 1 347 000, 11 постановлений о прекращении производства по делу (в связи с малозначительностью), 2 протокола не рассмотрено.

2. Совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 1 настоящей статьи (13.19.3), лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение.

Примеры актов:

Часть 2 ст. 13.19.3 КоАП РФ постановление Управления по надзору УР от 24.09.2020 по делу № 89-20/Р5-Ю, постановление Управления по надзору УР от 24.11.2020 по делу № 111-20/С1-Ю, постановление Управления по надзору УР от 03.12.2020 по делу № 137-20/С1-Ю.

За 2020 (на 24.12.2020) Управлением по надзору УР вынесено 9 постановлений о назначении административного наказания в виде административного штрафа на общую сумму 1 803 000, 11 протоколов на 24.12.2020 не рассмотрено.

3. 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»

Пример акта:

Часть 3 ст. 14.28 КоАП РФ постановление Управления по надзору УР от 25.08.2020 по делу № 60-20/Р5-Ю, от 06.08.2020 по делу № 62-20/Р5-Ю, от 15.09.2020 по делу № 69-20/Р5-Ю.

За 2020 год (на 24.12.2020) вынесено 20 постановлений о назначении административного наказания: 8 постановлений о назначении

административного наказания в виде предупреждения по ст. 4.1.1 КоАП РФ, 12 постановлений о назначении административного наказания в виде административного штрафа на общую сумму 733 000, 6 протоколов не рассмотрено.

4. Невыполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Примеры актов:

Часть 4 ст. 19.5 КоАП РФ постановление Управления по надзору УР от 17.02.2020 по делу № 22-20/Р5-Ю, постановление от 09.01.2020 по делу № 230-19/Р5-Ю.

За 2020 год Управление по надзору УР вынесено 3 постановления: 1 постановление о назначении административного наказания в виде административного штрафа в размере 50 000, 2 постановления о прекращении административного производства.

5. «Неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный КоАП РФ». Решением Октябрьского районного суда г. Ижевска, назначено административное наказание в виде административного штрафа в размере 50 000.

2 постановления о назначении административного наказания за нарушения законодательства о долевом участии в строительстве обжаловались в судебном порядке.

Решением Арбитражного суда Удмуртской Республики от 06.04.2020 по делу № А71-1050/2020, решением Арбитражного суда Удмуртской Республики от 08.07.2020 по делу № А71-1049/2020 постановления оставлены без изменения.

## **5. Изменения законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости**

В 2020 году изменения в Федеральный закон № 214 – ФЗ были внесены Федеральным законом от 13 июля 2020 года № 202 – 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».

Согласно изменениям, внесенным в часть 2 статьи 3.1, застройщик размещает в закрытой части единой информационной системе жилищного строительства проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее.

В соответствии с частью 6 статьи 15.5 внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или сведений о размещении в единой



информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору, если это предусмотрено кредитным договором.

Ранее для этого необходима была также и регистрация права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома.

Изменениями в часть 2.2 статьи 19 исключено из оснований для отказа в выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным статьей 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214 – ФЗ, факт нарушения застройщиком и (или) его основным обществом или дочерним обществом такого основного общества срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство которого осуществляется с привлечением средств участников долевого строительства, на три и более месяца.

Изменениями в часть 4 статьи 19 установлено, что застройщик обязан вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

Внесение изменений в проектную декларацию не требуется после размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе в эксплуатацию всех предусмотренных проектом строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Если проект строительства предусматривает строительство нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, после размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости внесение изменений в проектную декларацию о введенном в эксплуатацию объекте не требуется.

Дополнениями в часть 1 статьи 20 установлено, что информация о физических, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком, должна содержать следующие сведения: страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, идентификационный номер налогоплательщика (при наличии такого номера).

Дополнениями и изменениями в часть 1 статьи 21 установлено, что информация о проекте строительства должна содержать информацию:

- о генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенным с застройщиком,
- предельных параметрах разрешенного строительства,
- о наличии и площади частей жилого помещения,

о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства,

о сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа).

Дополнениями в статью 23.4 установлено, что органы прокуратуры имеют доступ к информации, необходимой им для осуществления прокурорского надзора, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Приказом Минстроя России от 15 октября 2020 года № 631/пр внесены изменения в форму проектной декларации, утвержденную приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 декабря 2016 года № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации».

Изменения вступили в силу 13 декабря 2020 года.

Основные изменения в форму проектной декларации.

Раздел 1.5 проектной декларации «О лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа застройщика (при наличии)» дополнен графами:

1.5.5 Организационно-правовая форма единоличного исполнительного органа (при наличии),

1.5.6 Полное наименование единоличного исполнительного органа без указания организационно-правовой формы,

1.5.7 Идентификационный номер налогоплательщика единоличного исполнительного органа.

Разделы 3.3 «Об учредителе (участнике) – физическом лице» и 3.5 «О физических и (или) юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком» дополнены графами:

Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии),

Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии).

В разделе 4 «О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации» вместо срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию необходимо указывать наименование объекта капитального строительства.

Раздел 9 «О видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и характеристиках, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений» дополнен новым разделом 9.4 «О дополнительных характеристиках строящихся в рамках проекта

строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости», в котором необходимо указывать общее количество пассажирских и грузовых лифтов, общее количество инвалидных подъемников.

Появился новый раздел 10.7 «О генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенного с застройщиком», в котором необходимо указывать следующую информацию:

организационно-правовая форма организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика,

полное наименование организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика, без указания организационно-правовой формы,

фамилия индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика,

имя индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика,

отчество индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика,

ИНН, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика.

В разделе 13.1 «Об элементах благоустройства территории» необходимо указывать:

наличие планируемых проездов, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров,

планируемое количество гостевых машино-мест на объекте и вне объекта строительства,

количество детских площадок,

расположение и описание игрового оборудования детских площадок,

количество спортивных площадок,

расположение и описание спортивного оборудования спортивных площадок,

количество, расположение и описание сооружений малых архитектурных форм и иных планируемых элементов,

количество площадок для расположения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов,

расположение и расчетное количество контейнеров для сбора твердых бытовых отходов относительно объекта строительства,

наличие понижающих площадок (понижение бордюрного камня),

наличие пандуса.

Проектная декларация дополнена новым разделом 13.2 «О предельных параметрах разрешенного строительства», содержащим графы:

13.2.1 Размер минимального отступа от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (м),

13.2.2 Минимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости,

13.2.3 Максимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости,

13.2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка.

Значительные изменения произошли в разделе 15.2 «О характеристиках жилых помещений».

Так, при заполнении информации об общей площади необходимо указывать сумму площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) **без понижающего коэффициента.**

Появились два новых показателя: общая жилая площадь и высота потолков.

При заполнении раздела 17 «О примерном графике реализации проекта строительства, предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства» следует указать первоначальную и планируемую даты передачи застройщиком объекта долевого строительства.

В разделе 19.6.1 «О целевом кредите (целевом займе) необходимо указывать:

сумму кредита (займа) в соответствии с условиями договора,

сумму задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату,

неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату,

срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа).

## **6. Профилактика нарушений обязательных требований, анализ состояния подконтрольной среды**

Большое внимание в работе уделяется профилактике нарушений.

В целях профилактики нарушений обязательных требований на официальном сайте в сети «Интернет» Главного управления размещены перечни нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, а также тексты соответствующих нормативных правовых актов, типовые нарушения обязательных требований, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю (надзору) за долевым участием в строительстве, результаты проверок и мероприятий по контролю без взаимодействия с застройщиками.

Приказом Главного управления от 20 ноября 2019 года № 69 (с изменениями от 14 июля 2020 года № 52) утвержден Перечень актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Удмуртской Республики, Указанный перечень размещен на сайте Главного управления в разделе Долевое строительство/Перечень актов, содержащих обязательные требования <http://igsnur.udmurt.ru/dolstroj/perechenakt.php>.

Проводится регулярное обобщение правоприменительной практики осуществления государственного контроля (надзора) за долевым участием в строительстве посредством проведения публичных обсуждений, встреч, совещаний с подконтрольными субъектами, размещения информации на официальном сайте Главного управления.

За 2020 год выдано 49 предостережений о недопустимости нарушений обязательных требований законодательства о долевом строительстве в соответствии со статьей 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ.

---