

Инспекция государственного строительного надзора Кемеровской области является органом исполнительной власти специальной компетенции, уполномоченным на осуществление государственного надзора (контроля) в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов строительства на территории Кузбасса.

Данный вид надзора возник в 2004 году с принятием Федерального закона 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», в Кемеровской области надзор за долевым строительством осуществляется с 2007 года.

При осуществлении государственного контроля (надзора) инспекция осуществляет контроль за:

- целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с настоящим Федеральным законом,
- соблюдением требований к застройщику,
- раскрытием и размещением застройщиками информации,
- соблюдением примерных графиков реализации проектов строительства,
- выдачей заключений о соответствии застройщика и проектной декларации, позволяющих застройщикам привлекать денежные средства участников долевого строительства, требованиям законодательства,
- сроками предоставления застройщиком и содержанием ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Для реализации поставленных задач должностными лицами инспекции на постоянной основе ведется мониторинг:

- хода строительства объектов долевого строительства,
- информации, размещаемой застройщиками в единой информационной системе жилищного строительства,
- данных отчетности, предоставляемой застройщиком,
- сроками ввода объектов в эксплуатацию.

Должностными лицами проводятся внеплановые документальные проверки деятельности застройщика по основаниям, предусмотренным законом:

- истечения срока исполнения предписания,
- обращения граждан,
- отклонение от графика производства работ.

В случае выявления нарушений законодательства о долевом строительстве должностное лицо принимает все необходимые меры для привлечения застройщика к административной ответственности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Строительство жилых домов с привлечением денежных средств граждан на основании договора участия в долевом строительстве на протяжении последних трех лет претерпевает серьезные изменения, каждые полгода вносятся изменения в закон о долевом строительстве, ужесточаются требования к застройщикам, у контролирующего органа появляются новые обязанности – это связано с проблемой обманутых дольщиков в Российской Федерации.

Так с 1 июля 2019 года принципиально изменена схема продаж жилья в строящихся домах: деньги дольщиков будут храниться в банке на счетах-эскроу до ввода дома в эксплуатацию.

С 1 июля 2019 года данная схема расчетов стала обязательной для всех объектов, не достигших степени готовности в 30%.

Теперь застройщики будут строить новое жилье только на кредиты банков или собственные деньги. Получать средства покупателей напрямую запрещено.

В случае банкротства застройщика участник долевого строительства не теряет деньги. Они сохранятся на эскроу-счете банка. Кроме того, каждый взнос на эскроу-счет, открытый для участия в долевом строительстве, застрахован.

На сегодняшний день реформа в долевом строительстве для Кузбасса показала следующие результаты: более половины объектов строятся по старым правилам, т.е. с прямым привлечением денежных средств граждан.

С открытием счетов эскроу строятся всего два объекта за счет собственных средств застройщика.

В настоящее время на территории области 38 застройщиков осуществляют строительство 120 объектов долевого строительства, надзор за деятельностью которых осуществляют 4 должностных лица.

В связи с ужесточением требований к застройщикам и переходом строительной отрасли на проектное финансирование наблюдается тенденция к снижению количества застройщиков и количества объектов долевого строительства (количество застройщиков снизилось по сравнению с 2018 годом на 38%, количество объектов долевого строительства снизилось на 34%).

По результатам контрольно-надзорной деятельности:

- выдано 29 заключений о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям закона о долевом строительстве, позволяющих застройщикам привлекать денежные средства участников долевого строительства,

- по 39 проектным декларациям на вновь возводимые многоквартирные дома застройщикам отказано в выдаче заключений о соответствии требованиям закона о долевом строительстве.

- 57 заключений о соответствии застройщика критериям, установленным постановлением Правительства РФ от 22.04.2019 № 480, наделяющих застройщиков правом привлекать денежные средства участников долевого строительства без использования счетов-эскроу, т.е. без перехода на проектное финансирование («по старым правилам»).

В отношении застройщиков, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого строительства, проведено 114 внеплановых документальных проверок. По результатам 3 внеплановых проверок целевого использования денежных средств сведения о нарушениях обязательных требований законодательства направлены в правоохранительные органы Кемеровской области - Кузбасса.

Рассмотрено 80 дел об административных правонарушениях за нарушения законодательства в сфере долевого строительства, что в 3 раза больше по сравнению с аналогичным периодом 2018 года:

- ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ – 1
- ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ – 21
- ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ – 1
- ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ - 40
- ч. 1 ст. 13.19.3 КоАП РФ – 17.

Наиболее часто встречающимися случаями нарушений обязательных требований являются:

- несоблюдение сроков внесения изменений в проектные декларации – это, в первую очередь, изменения в проектную декларацию, касающиеся сведений о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности, в единой информационной системе жилищного строительства не размещены. Согласно ч.ч. 4-6 ст. ст. 19 Федерального закона № 214-ФЗ изменения, указанные в частях 4 и 5 статьи 19, подлежат размещению застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства в течение пяти рабочих дней со дня внесения изменений в проектную декларацию. Застройщик обязан ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату.

- неразмещение застройщиками в единой информационной системе жилищного строительства информации, 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 инспекции.

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 2019 году рассмотрено **158 обращений** о нарушении прав участников долевого строительства, за аналогичный период 2018 года рассмотрено **271 обращение**.

Несмотря на комплекс мер, принимаемых инспекцией государственного строительного надзора Кемеровской области, в Кузбассе имеются проблемные объекты.

По каждому из них определены механизмы восстановления нарушенных прав граждан.