31.03.2015 в службе отделом надзора за долевым строительством совместно с представителем управления Роспотребнадзора по Красноярскому краю для застройщиков края был проведен семинар **«Основные требования действующего законодательства к застройщикам, осуществляющим долевое строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»**, осветивший наиболее существенные вопросы применения законодательства о долевом строительстве (см.вкладку)

**Тема 1: "Основные требования, предъявляемые к договорам участия в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Практика применения мер административной ответственности за нарушение положений законодательства о порядке заключения договоров участия в долевом строительстве"**

Основные требования, предъявляемые к договорам участия в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости определены 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 - Закон № 214-ФЗ).

**1. Существенные моменты правового регулирования отношений по оформлению договоров участия в долевом строительстве и привлечению денежных средств участников долевого строительства:**

1) Закон № 214-ФЗ не даёт определения «долевого строительства», ограничившись понятием «объекта долевого строительства» (п.2 ст.2 Закона № 214-ФЗ), под которым понимается жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

2) Закон № 214-ФЗ не дает определения «многоквартирного дома».

По мнению службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (далее – Служба), исходя из сложившейся судебной и административной практики для целей исполнения законодательства о долевом строительстве под многоквартирным домом следует понимать жилой дом, состоящий не менее чем из двух квартир, то есть изолированных жилых помещений.

Таким образом, если участниками долевого строительства одной квартиру являются разные лица, то после окончания строительства и передачи таким участникам долевого строительства указанной квартиры у них возникнет право общей собственности на неё.

3) Объектами капитального строительства по договорам участия в долевом строительстве могут выступать иные объекты недвижимости, при чем как самостоятельно, так и вместе с многоквартирным домом (или домами).

4) Закон не дает общего понятия «привлечения денежных средств для долевого строительства».

Однако, исходя из различных положений Закона № 214-ФЗ и судебной практики, можно сказать, что под привлечением денежных средств для долевого строительства следует понимать деятельность юридических лиц по непосредственному получению денежных средств (или иного имущества) граждан, индивидуальных предпринимателей и/или юридических лиц, переданных застройщику для целей строительства (или достройки) объектов капитального строительства, связанную с возникновением у указанных лиц права собственности на помещения в таких объектах капитального строительства или на такие объекты капитального строительства в целом, и которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

5) Каковы законные способы привлечения денежных средств граждан для целей строительства многоквартирных домов?

Перечень законных способов привлечения денежных средств граждан, связанных с возникновением у граждан права собственности на жилые помещения в многоквартирных домах (которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности), указан в ч.2 ст.1 Закона № 214-ФЗ и расширению не подлежит. Таковыми способами привлечения являются:

1) на основании договора участия в долевом строительстве;

2) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном [порядке](consultantplus://offline/ref=6D505BE30F726BB2906F70E0B2410C74A718A206A88E60BCB48C1532F50A861C3CF25289600BDAB5x9N2E) разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах;

3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

В случае привлечения денежных средств граждан для строительства лицом, не имеющим в соответствии с настоящим Федеральным законом на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан для строительства в нарушение требований, установленных частью 2 статьи 1 Закона № 214-ФЗ, гражданин может потребовать от данного лица немедленного возврата переданных ему денежных средств, уплаты в двойном размере предусмотренных статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации процентов от суммы этих средств и возмещения сверх суммы процентов причиненных гражданину убытков.

Средства юридических лиц и/или индивидуальных предпринимателей могут привлекаться иными способами.

При этом передача гражданам прав путем уступки требования по договорам, которые заключены юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями и связаны с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) многоквартирных домов и после исполнения которых у граждан возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, не допускается.

В соответствии с ч.1 ст.14.28. КоАП РФ привлечение денежных средств гражданина, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения таких денежных средств гражданина не введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, лицом, не имеющим в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан в нарушение требований, установленных указанным законодательством, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей.

При этом невозврат в установленном порядке лицом, безосновательно получившим от гражданина указанное имущество на указанные цели, будет рассматриваться как незаконное привлечение денежных средств для долевого строительства, ответственность за которое установлена ч.1 ст.14.28 КоАП РФ.

В соответствии с примечанием к ст.14.28 КоАП РФ ответственность за совершение административного правонарушения предусмотренного ч.1 указанной статьи наступает в отношении каждого случая неправомерного привлечения денежных средств гражданина в отдельности.

6) В соответствии с ч.2.1 Закона № 214-ФЗ незаконные сделки по привлечению денежных средств граждан могут быть признаны недействительными только судом и только по иску гражданина, чьи денежные средства привлечены.

Таким образом, пока суд не признает такую сделку недействительной, лицо допустившее незаконное привлечение денежных средств гражданина:

А) несет обязанность по её исполнению;

Б) несет ответственность за её не исполнение;

В) несет административную ответственность за незаконное привлечение денежных средств гражданина.

7) Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства имеет специальный субъект – застройщик, которым может быть юридическое лицо любой организационно – правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды или субаренды земельный участок (а по Федеральному закону № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» - на праве безвозмездного пользования) земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство, путем заключения договоров участия в долевом строительстве.

Право на получение денежных средств участника долевого строительства возникает у застройщика после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

Договор участия в долевом строительстве в настоящее время не считается публичным договором (что следует из ч.1 и ч.2 ст.5 Закона № 214-ФЗ) из чего следует, что цена договора участия в долевом строительстве устанавливается соглашением сторон. Указанное исключает возможность применения признака публичности договора об одинаковой цене для всех потребителей (ч.2 ст.426 ГК РФ), хотя ч.2 ст.4 Закона № 214-ФЗ содержит один признак публичности договора участия в долевом строительстве: право Правительства РФ издавать правила, обязательные для сторон договора участия в долевом строительстве при его заключении и исполнении. Но пока таких правил не издано.

Необходимо сказать, что распоряжением Правительства Красноярского края от 26.10.2010 № 887-р, была утверждена форма примерного договора участия в долевом строительстве которая:

А) носит рекомендательный характер;

Б) устарела, но разработана уточненная форма примерного ДДУ, которая в настоящее время проходит процедуру согласования.

8) Договор участия в долевом строительстве должен содержать ряд существенных условий, перечень которых установлен ч.4 ст.4 Закона № 214-ФЗ, а именно:

1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства;

5) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору (в отношении договоров участия в долевом строительства определенного объекта недвижимости, если первый такой договор зарегистрирован после 01.01.2014).

При отсутствии в договоре условий, предусмотренных указанной нормой, такой договор считается незаключенным.

В соответствии с ч.11 ст.4 Закона № 214-ФЗ к объекту долевого строительства, строительство (создание) которого на находящемся в государственной или муниципальной собственности земельном участке на день прекращения действия договора аренды такого земельного участка не завершено, не применяются положения статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации о возможности изъятия у собственника по решению суда объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, предоставленном по результатам аукциона, путем продажи с публичных торгов.

Кроме того, необходимо учитывать особенности заключения договоров участия в долевом строительстве, в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», а также в случае, если застройщиком является юридическое лицо, заключившее в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (ч.10.1 и ч.10.2 ст.4 Закона № 214-ФЗ).

9) В соответствии с ч.9 ст.4 Закона № 214-ФЗ к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется [законодательство](consultantplus://offline/ref=429F78915DBCAD36EDCCB8DDB15F71E3DC8A93067834A63E5BC92647D3U4a9F) Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Законом № 214-ФЗ.

**2. Практика применения мер административной ответственности за нарушение положений законодательства о порядке заключения договоров участия в долевом строительстве:**

За 2014 год в сфере долевого строительства жилья Управлением Роспотребнадзора по Красноярскому краю было проведено 26 проверок, в том числе 5 плановых, 2 внеплановые проверки по контролю за исполнением ранее выданных предписаний и 19 – в порядке административного расследования. За истекший период 2015 года количество надзорных мероприятий в указанной сфере составило 13 (**50 % к уровню прошлого года**), из которых 2 – плановые, 2 – по проверке предписаний, 2 – по жалобам потребителей, 7 – административных расследований.

Результативность надзора в указанной сфере потребительских отношений показывает, что **на 1 проверку** (административное расследование) в среднем приходится около **5 выявленных нарушений**. Это более чем в 2 раза превышает показатель, характеризующий среднее количество выявленных нарушений по проверкам законодательства о защите прав потребителей в целом по всем подведомственным Управлению видам хозяйственной деятельности. Так, в 2014 году на 1 проверку в рамках федерального государственного надзора в области защиты прав потребителей приходилось 2,33 нарушения, в России – 2,3 нарушения.

Анализ структуры выявленных нарушений указывает, что наибольшее их количество приходится на нарушение статьи 16 Закона о защите прав потребителей, которое характеризуется включением в договор условий, ущемляющих права потребителей. Указанное нарушение установлено в **85 % случаев**. Нарушение права потребителей на получение необходимой и достоверной информации имеет незначительный показатель, всего 10 таких нарушений выявлено в 2014 г. и за истекший период текущего года.

По фактам выявленных нарушений специалистами Управления было возбуждено 32 дела об административных правонарушениях в 2014 году и 15 дел в 1 квартале 2015 года.

Правонарушения, допущенные субъектами строительной отрасли, квалифицированы по следующим составам КоАП РФ: части 2 статьи 14.8 (80% протоколов), части 1 статьи 14.8 (1 протокол), статье 14.7 (1 протокол), а также по составам, предусматривающим ответственность за правонарушения против порядка управления (19.6, 19.4.1.) и за неуплату административного штрафа в установленный срок (20.25).

По результатам рассмотрения административных дел, возбужденных специалистами Управления, а также поступивших из органов прокуратуры, в 2014 году вынесено 43 постановления о назначении административного наказания в виде штрафа на сумму 252 тыс. руб., в 1 квартале 2015 года – 10 постановлений на общую сумму 86 тыс. руб. Таким образом **средняя сумма административного штрафа на 1 постановление** за нарушение прав потребителей в сфере долевого строительства **составила 5860 руб. (2014г.) и 8600 руб. (1 кв. 2015 г.)**.

С целью пресечения нарушений, выявленных при проведении проверок, а также предупреждения совершения новых административных правонарушений руководителям строительных организаций:

- в 2014 году внесено 14 представлений об устранении причин и условий, способствовавших совершению административного правонарушения и 5 предписаний об устранении выявленных нарушений;

- за истекший период 2015 года – 5 представлений и 3 предписания.

Факт невыполнения требований представления выявлен в только в 1 случае, о чем составлен протокол по ст. 19.6 КоАП РФ, по результатам рассмотрения которого судом вынесено постановление о назначении административного наказания в виде штрафа в размере 4000 руб. виновному должностному лицу.

Фактов неисполнения предписаний не установлено. В 1 случае проконтролировать исполнение требований выданного предписания не представилось возможным, в связи с уклонением застройщика от проведения проверки, о чем составлен протокол по ч. 2 статьи 19.4.1. КоАП РФ и передан на рассмотрение в суд.

Вместе с тем, в 2014 году Управлением рассмотрено 120 обращений граждан с жалобами на действия застройщиков, из которых 65 имели устный характер, 55 – письменный. В 1 квартале 2015 года зарегистрировано 31 обращение от граждан, в том числе 21 устное и 10 письменных.

Предметом обращений потребителей являлись нарушения:

- сроков окончания строительства и передачи объектов недвижимости (статья 6 Закона о долевом строительстве, статья 27 Закона о защите прав потребителей);

- требований к качеству строительства в отношении квартир, а также общего имущества в многоквартирном доме (статья 7 Закона о долевом строительстве, статья 4 Закона о защите прав потребителей);

- нарушения, связанные с требованием об оплате дополнительных денежных сумм по договору в связи с увеличением площади жилого помещения либо, напротив, отказами застройщиков уменьшить цену договора, вследствие уменьшения фактической площади квартиры по сравнению с установленной договором (статья 5, 7 Закона о долевом строительстве, статья 28 Закона о защите прав потребителей).

- включение в договор условий, ущемляющих права потребителей.

По поступившим обращениям потребителям давались устные консультации, письменные разъяснения, проводились проверки (3 - в 2015г.), административные расследования (5 – в 2014 г.), оказывалась помощь в судебной защите нарушенного права.

Так, в 2014 году специалистами Управления в судах по искам потребителей было дано 7 заключений в порядке статьи 47 ГПК РФ в целях защиты прав потребителей, во всех случаях требования потребителей были удовлетворены судами. К выплате присуждено 921 400 руб., из них в счет компенсации морального вреда – 25 000руб.

В текущем году Управление уже вступило в 3 гражданских процесса по искам граждан о нарушении их прав в связи с участием в долевом строительстве жилья, решения по которым до настоящего времени не приняты.

**Условия, ущемляющие права потребителей,**

**характерные для договоров участия в долевом строительстве**

1. Условия, досрочно переводящие на участника бремя содержания объекта долевого строительства, а также риск его случайной гибели или повреждения.

Например, условие, позволяющее застройщику ***составить односторонний акт приема-передачи по истечении 7 дней*** со дня предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства. Такое условие нарушает требование части 6 статьи 8 Закона о долевом строительстве предусматривающее право застройщика составить односторонний акт только ***по истечении двух месяцев***со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Условие, предусматривающее обязанность участника долевого строительства нести ***расходы по содержанию объекта*** долевого строительства ***с момента ввода жилого дома в эксплуатацию***, т.е. до момента передачи нежилого помещения участнику долевого строительства, что нарушает требования пункта 6 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса РФ, согласно которой обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у лица, принявшего от застройщика помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

Условие, обязывающее участника долевого строительства принять квартиру по акту приема-передачи ***в течение 14 рабочих дней со дня получения уведомления застройщика о завершении строительства***, что минимизирует срок принятия объекта долевого строительства по сравнению с установленным статьями 6, 8 Закона о долевом строительстве.

2. Условия, ограничивающие права потребителей, при выявлении недостатков объекта долевого строительства.

Условие, устанавливающее ***гарантийный срок исключительно*** ***на*** жилое помещение (***квартиру***), что в нарушение части 5 статьи 7 Закона о долевом строительстве ограничивает право потребителя на предъявление застройщику претензий в связи с ненадлежащим качеством ***общего имущества в многоквартирном доме***.

Условие, определяющее ***течение гарантийного срока*** не с момента передачи объекта участнику долевого строительства, а ***с момента ввода жилого дома в эксплуатацию,*** что фактически сокращает реальный срок на предъявление претензий застройщику в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства.

Условие, позволяющие участнику долевого строительства в случае обнаружения скрытых дефектов жилого помещения (квартиры) в период его эксплуатации, но не позднее гарантийного срока, потребовать от застройщика ***только безвозмездного устранения дефектов***, что ограничивает права потребителя на предъявление застройщику иных требований, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона о долевом строительстве: ***на соразмерное уменьшение цены договора; возмещение своих расходов на устранение недостатков***.

3. Условия, нарушающие права участников долевого строительства, связанные с оплатой цены договора.

Условие, предусматривающее в качестве ***основания для изменения цены договора – нарушение участником долевого строительства сроков внесения денежных средств*** (на 1000 рублей за 1 кв.м площади квартиры на следующий день после истечения установленного договором срока оплаты и в последующем – на 1 % в месяц). В свою очередь правовые последствия нарушения участником долевого строительства обязательства по оплате цены договора установлены частями 4-6 статьи 5, статьей 10 Закона о долевом строительстве, которые позволяют застройщику потребовать от участника долевого строительства уплаты неустойки, отказаться от исполнения договора при существенной просрочке, а также потребовать полного возмещения убытков. При таких обстоятельствах увеличение цены договора в указанных случаях свидетельствует об установлении дополнительного (не предусмотренного законом) вида финансовой ответственности участника долевого строительства за нарушение срока оплаты цены договора.

Условие, обязывающее участника долевого строительства ***подписать дополнительное соглашение к договору, уточняющее его цену,*** в течение 10 дней с момента направления застройщиком уведомления о необходимости подписания такого соглашения, что ***противоречит свободе договора,*** гарантированной субъектам гражданских правоотношений пунктами 1 и 2 статьи 1, статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Условие, ***исключающее перерасчет общей цены договора*** в том случае, если после обмера фактической площади объекта разница между проектной и фактической площадью составит менее 5 %, 1 кв.м., 5 кв.м. Указанное условие по сути ***исключает ответственность застройщика за нарушение требований к качеству объекта*** долевого строительства, так как общая площадь объекта долевого строительства в силу пункта 1 части 4 статьи 4 Закона о долевом строительстве является существенным условием договора, характеризует являющийся предметом договора конкретный объект долевого строительства, подлежащий передаче участнику долевого строительства, и непосредственно влияет на его цену.

Условие, допускающее возможность ***оплаты цены*** договора только ***в безналичном порядке***, что ограничивает право участника долевого строительства на выбор формы оплаты услуг, предусмотренное статьей 16.1 Закона о защите прав потребителей, согласно которой исполнитель обязан обеспечить возможность оплаты услуг путем использования национальных платежных инструментов, а также наличных расчетов ***по выбору потребителя***. При этом в соответствии с частью 1 статьи 861 ГК РФ расчеты с участием граждан, не связанные с осуществлением ими предпринимательской деятельности, могут производиться наличными деньгами без ограничения суммы или в [безналичном порядке](garantF1://70094476.0).

Условие, предусматривающее обязанность участника долевого строительства ***до регистрации договора открыть покрытый (депонированный) безотзывный аккредитив в пользу застройщика***, уплатив расходы по открытию аккредитива, что нарушает требования статей 164, 307 ГК РФ, согласно которым правовые последствия сделки, в том числе связанные с оплатой цены договора, могут возникнуть только после его государственной регистрации.

4. Условия, ограничивающие право участников долевого строительства на уступку прав требований по договору (без перевода долга).

Условие, устанавливающее запрет для участника долевого строительства осуществлять уступку права требования по договору ***без письменного согласия застройщика***, что создает для участника долевого строительства дополнительные, не предусмотренные действующим законодательством ограничения при реализации права на уступку прав требований по договору (без перевода долга на нового участника долевого строительства), так как по общему правилу, установленному пунктом 2 статьи 382 ГК РФ, для перехода к другому лицу прав кредитора согласие должника не требуется.

5. Условия, возлагающие на участника долевого строительства обязанности, не связанные с предметом договора.

Условие, возлагающее на участника долевого строительства обязанность ***использовать нежилое помещение в соответствии с его предназначением, не производить самовольную перепланировку и переоборудование*** в период гарантийного срока, что ***выходит за предмет договора участия в долевом строительстве***, а стало быть не может составлять обязанность стороны такого договора.

**Тема 2: "Проектная декларация. Обязательные требования предъявляемые к составлению, опубликованию (размещению), представлению."**

**Основные нормы права, регулирующие указанные отношения**

Статьи 19, 20, 21 Закона № 214-ФЗ.

**Необходимость проектной декларации**

Как уже говорилось, в соответствии с п.1 ст.3Закона № 214-ФЗЗастройщик **вправе** привлекать денежныесредства участников долевого строительствадля строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости **только после** получения в установленном порядке разрешения на строительство, **опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации** в соответствии с настоящим Законом № 214-ФЗ и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства», договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

В соответствии с п.2 ч.11 ст.23 Закона № 214-ФЗодним из оснований для проведения внеплановой проверки является выявление в ходе проведения анализа проектной декларации признаков нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

В соответствии с ч.7. ст.19 Закона № 214-ФЗ В случае нарушения застройщиком установленных настоящим Федеральным законом требований к проектной декларации участник долевого строительства вправе обратиться в суд или арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения. В случае признания сделки недействительной застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства по договору, и уплатить проценты в соответствии с частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона.

**Ответственность**

Частью 2 ст.14.28 КоАП РФ установлено: Опубликование в средствах массовой информации и (или) размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования застройщиком проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, предоставление застройщиком неполной и (или) недостоверной информации, опубликование, размещение или предоставление которой предусмотрено законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно нарушение сроков опубликования и (или) размещения проектной декларации либо вносимых в нее изменений -

влекут наложение административного штрафа на **должностных лиц** в размере **от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей**; на **юридических лиц** - от **двухсот тысяч до четырехсот тысяч рублей**.

**Состав проектной декларации.**

Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства.

**Информация о застройщике (ст. 20 Закона № 214-ФЗ)**

Информация о застройщике должна содержать информацию:

1) о фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения застройщика, а также о режиме его работы;

2) о государственной регистрации застройщика;

3) об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица - учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица;

4) о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию;

5) о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

6) о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

**Информация о проекте строительства (ст. 21 Закона № 214-ФЗ)**

1. Информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать информацию:

1) о цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;

2) о разрешении на строительство;

3) о правах застройщика на земельный участок, 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, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, об элементах благоустройства;

4) о местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;

5) о количестве в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией;

6) о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом;

7) о составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства;

8) о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию;

9) о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков;

9.1) о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

10) о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков);

11) о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору;

12) об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании ДДУ.

**Обязательность и сроки внесение изменений в проектную декларацию**

Ежеквартально - о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности.

При возникновении - изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию.

Изменения вносятся в течение **трех рабочих дней** со дня изменения соответствующих сведений.

**Опубликование (размещение) и представление проектных деклараций**

Опубликовывается застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети "Интернет") не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства.

Проектная декларация представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в контролирующий орган.

Изменения подлежат опубликованию в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение десяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

Не опубликовывается (не размещается), если не осуществляется реклама.

**Иные требования, связанные с проектной декларацией**

Хранение оригиналов проектной декларации осуществляется застройщиком.

**Значение проектной декларации для ограничения размера привлекаемых денежных средств (ст. 13 Закона № 214-ФЗ)**

Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства, **не превышающие в совокупности** с полученными от банков кредитами указанной в проектной декларации стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

**Представление документов**

Застройщик обязан представить проектную декларацию любому заинтересованному лицу в случае, если проектная декларация не опубликовывается (не размещается).

Застройщик обязан представить для ознакомления любому обратившемуся лицу:

1) учредительные документы застройщика;

2) свидетельство о государственной регистрации застройщика;

3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;

4) утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности или при осуществлении застройщиком такой деятельности менее чем три года (за исключением регистров бухгалтерского учета) за фактический период предпринимательской деятельности либо при применении застройщиком упрощенной системы налогообложения книги учета доходов и расходов застройщика за указанный в настоящем пункте период;

5) аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

6) разрешение на строительство;

7) технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

8) заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;

9) проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;

10) документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

**Тема 3: "Правила заполнения и представления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства".**

**Основные нормы права, регулирующие указанные отношения**

Закон № 214-ФЗ.

Постановление Правительства РФ от 27.10.2005 № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» (вместе с «Правилами представления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства»).

Приказ ФСФР РФ от 12.01.2006 № 06‑2/пз‑н «Об утверждении Методических указаний по заполнению форм ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства»

Постановление Правительства РФ от 21.04.2006 № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика».

Приказ ФСФР РФ от 30.11.2006 № 06‑137/пз‑н «Об утверждении Инструкции о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика».

Федеральный закон от 06.12.2011 № 402‑ФЗ «О бухгалтерском учете» и НПА, принятые в соответствии с ним.

**Обязательность предоставления отчетности**

Застройщик ежеквартально представляет в уполномоченный орган исполнительной власти, на который в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации возложен контроль и надзор в области долевого строительства объектов недвижимости, отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства (далее – отчетность).

**Ответственность**

Частью 3 ст.14.28 КоАП РФ установлено: Непредставление в установленный срок в орган, осуществляющий контроль и 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 -

влечет наложение административного штрафа на **должностных лиц** в размере **от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей**; на **юридических лиц** - от **пятидесяти тысяч до двухсот тысяч** рублей.

Контролирующий орган вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в случае, если:

1) более чем на тридцать дней задержано представление отчетности, предусмотренной настоящим Федеральным законом;

2) застройщиком не соблюдаются нормативы финансовой устойчивости его деятельности, установленные Правительством Российской Федерации.

**Представление отчетности**

Отчетность представляется за квартал, если в течение этого квартала действовал хотя бы 1 договор участия в долевом строительстве, заключенный застройщиком с участником долевого строительства, или если у застройщика имелись неисполненные обязательства по договору.

Форма «Сведения о многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства», предусмотренная приложением N 2 к Правилам, заполняется отдельно по каждому объекту недвижимости и представляется начиная с квартала, в течение которого был заключен первый договор, и по квартал, в течение которого застройщиком были исполнены обязательства по последнему договору.

Отчетность представляется застройщиком в уполномоченный орган не позднее 30 дней после окончания отчетного квартала, за исключением отчетности за IV квартал, которая представляется застройщиком в уполномоченный орган не позднее 90 дней после окончания IV квартала.

Страницы форм отчетности, представляемой в письменной форме, нумеруются и сшиваются. Документы, входящие в состав отчетности застройщика, подписываются руководителем или лицом, исполняющим его обязанности, а также лицом, ответственным за составление отчетности, и скрепляются печатью застройщика.

**Состав отчетности**

Отчетность составляется по состоянию на последний календарный день квартала календарного года и включат в себя:

«Отчетность застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства»;

«Сведения о многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства» (по каждому объекту недвижимости, в отношении объектов долевого строительства которого был заключен ДДУ);

«Сведения об использовании застройщиком привлеченных денежных средств участников долевого строительства»;

«Сведения о нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика»;

Бухгалтерская отчетность:

Квартальная:

- бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах.

Годовая:

Бухгалтерский баланс:

- Отчет о финансовых результатах;

- Отчет об изменениях капитала;

- Отчет о движении денежных средств;

Справки:

При наличии расторгнутых договоров за отчетный период с указанием оснований расторжения каждого договора;

При наличии неисполненных (просроченных) обязательств по договорам с указанием причин ненадлежащего исполнения обязательств;

При наличии прочих расходов с указанием направления расходования денежных средств и ссылкой на проектную документацию, предусматривающую это направление расходования денежных средств.

**Заполнение отчетности**

**Общие требования**

Отчетность составляется на основе индивидуальных данных застройщика, данных о создаваемых объектах недвижимости, а также данных бухгалтерского учета и отчетных документов застройщика.

Отчетность должна в полном объеме отражать сведения, предусмотренные в формах отчетности застройщика (далее - формы отчетности).

При заполнении форм отчетности не допускается:

- изменять смысловое содержание показателей, указанных в формах отчетности;

- исключать или изменять установленную последовательность форм отчетности;

- отражать несколько показателей в одной графе отчетности, тем самым нарушая логическую структуру формы отчетности;

- вносить исправления в формы отчетности.

**Форма «Отчетность застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства»**

1. Данные застройщика о полном или сокращенном фирменном наименовании, его местонахождении отражаются в отчете об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства на основании данных, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц.

2. Сведения застройщика об идентификационном номере налогоплательщика отражаются в отчете об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства на основании присвоенного налоговым органом идентификационного номера налогоплательщика, единого по всем видам налогов и сборов на всей территории Российской Федерации.

3. Данные застройщика о лицензии на осуществление строительной деятельности отражаются в отчете об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в случае если застройщик осуществляет деятельность, подлежащую обязательному лицензированию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Форма «Сведения о многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства»**

Сведения должны отражать индивидуальные сведения о каждом создаваемом застройщиком объекте недвижимости, получении застройщиком разрешительной документации на осуществление строительства данного объекта, информацию о привлечении и использовании денежных средств участников долевого строительства, а также заемных средств и их суммарное выражение в денежном эквиваленте за отчетный период.

Графы 1-3.

1. Данные о наименовании объекта недвижимости, его местоположении, а также информация о зарегистрированном праве собственности или праве аренды на земельный участок отражаются в отчете о многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства, на основании выписки из ЕГРП.

Графа 4

2. Данные о разрешении на строительство отражаются в отчете о многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства, на основании выданного соответствующим уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправлении в порядке, установленном статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешения на строительство.

Графа 5

3. Данные об опубликовании или размещении проектной декларации отражаются в отчете о многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства, **на основании договора о размещении проектной декларации** в средствах массовой информации или в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования. В случае если застройщик имеет в собственности средство массовой информации или страницу информационно-телекоммуникационной сети, указание данного договора не требуется.

В случае опубликования или размещения изменений в проектную декларацию застройщик обязан отразить соответствующую информацию в отчете о многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

Графа 6

4. Сведения о количестве самостоятельных частей в составе объекта недвижимости, в отношении которых могут заключаться договоры участия в долевом строительстве, отражаются в отчете о многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства, на основании сведений, содержащихся в проектной документации.

Графа 7

5. Сведения о заключенных договорах участия в долевом строительстве отражаются в отчете о многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства, на основании данных застройщика о заключенных договорах.

Графа 8

6. Сведения о привлечении кредитных средств на строительство объекта недвижимости отражаются в отчете о многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства, на основании документов бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности застройщика.

В случае если кредитные средства не привлекались на осуществление строительства объекта недвижимости, в данном пункте отчета ставится 0 или прочерк.

Сведения о кредитных (заемных) средствах представляются только в отношении средств, привлеченных **под залог имущества**.

Графа 9

7. Данные о сроке передачи объекта долевого строительства отражаются в отчете о многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства, на основании срока передачи объекта долевого строительства, указанного в договорах.

Графа 10

8. Данные о разрешении на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости отражаются в отчете о многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства, на основании полученного застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости у федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, выдавшего ранее разрешение на строительство.

Также в отчете о многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства, застройщик отражает дату передачи разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для дальнейшей государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства.

Графа 11

9. Данные об исполнении застройщиком договоров участия в долевом строительстве отражаются в отчете о многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства, на основании документов бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности застройщика.

**Форма «Сведения об использовании застройщиком привлеченных денежных средств участников долевого строительства»**

Сведения об использовании застройщиком привлеченных денежных средств участников долевого строительства должны отражать изменения показателей привлеченных денежных средств в количественном и качественном выражении за отчетный период.

1. Графы 1, 2, 3 сведений об использовании застройщиком привлеченных денежных средств участников долевого строительства заполняются на основании документов бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности застройщика.

2. Данные о количестве денежных средств, использованных застройщиком в отчетном периоде для приобретения строительных материалов, а также на осуществление строительных работ и (или) оплату услуг подрядчиков, отражаются в сведениях об использовании застройщиком привлеченных денежных средств участников долевого строительства на основании первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве.

3. Данные о количестве денежных средств, возвращенных застройщиком участникам долевого строительства в связи с расторжением договоров в отчетном периоде, о количестве денежных средств, израсходованных застройщиком, а также остаток привлеченных денежных средств за отчетный период указываются в сведениях об использовании застройщиком привлеченных денежных средств участников долевого строительства на основании данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

4. Данные о прочих расходах застройщика отражаются в сведениях об использовании застройщиком привлеченных денежных средств участников долевого строительства на основании данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

**Тема 4:** **"Основные аспекты страхования гражданской ответственности застройщиков, перспективы развития".**

В связи с вступлением в действие Федерального Закона от 30.12.2012 № 294-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в Закон № 214-ФЗ, в соответствии с которыми застройщику с 01.01.2014 вменена обязанность до государственной регистрации договора, заключенного с первым участником долевого строительства, за свой счет, по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, по выбору застройщика осуществить страхованиегражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору или заключить договор поручительства с банком (в целях обеспечения указанной обязанности).

Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору может обеспечиваться страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем:

1) участия застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков (далее - общество взаимного страхования), имеющем соответствующую лицензию на осуществление взаимного страхования и созданном исключительно для осуществления указанного вида страхования;

2) заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору (далее - договор страхования) со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей следующим требованиям:

а) осуществление страховой деятельности не менее пяти лет;

б) наличие собственных средств в размере не менее чем 400 миллионов рублей, в том числе уставного капитала в размере не менее чем 120 миллионов рублей;

в) соблюдение требований финансовой устойчивости, предусмотренных законодательством Российской Федерации о страховании, на все отчетные даты в течение последних шести месяцев;

г) отсутствие оснований для применения мер по предупреждению банкротства траховой организации в соответствии с [Федеральным законом](http://base.garant.ru/185181/10/#block_18410) от 26 октября 2002 года №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

д) отсутствие решения Центрального банка Российской Федерации (Банка России) о назначении временной администрации страховой организации;

е) отсутствие решения арбитражного суда о введении в отношении страховой организации одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве, в соответствии с [Федеральным законом](http://base.garant.ru/185181/1/#block_27) от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и действует до предусмотренного таким договором срока передачи застройщиком жилого помещения участнику долевого строительства. При этом договор страхования должен обеспечивать право выгодоприобретателя на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи ему жилого помещения.

Минимальная страховая сумма по договору страхования, в пределах которой при наступлении страхового случая страховщик должен будет осуществить страховое возмещение, рассчитывается исходя из цены договора и не может быть менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения, подлежащего передаче участнику долевого строительства, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в субъектах Российской Федерации, который определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, и подлежит применению для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на приобретение, строительство жилых помещений за счет средств федерального бюджета, на дату заключения договора страхования. Для Красноярского края по итогам 1 квартала 2015г. средняя рыночная стоимость одного квадратного метра составила 39,082 тыс. рублей.

По информации Центрального Банка Российской Федерации по состоянию на конец 2014 г. из 600 действующих страховых организаций только 43 соответствовали требованиям, установленным ст.15.2 Закон № 214-ФЗ, в том числе одна страховая организация, зарегистрированная в Красноярском крае – ЗАСО «Надежда». Таким образом, только эти организации вправе осуществлять страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилых помещений по договорам участия в долевом строительстве. Из указанных 43-х страховых организаций, только 7 имеют филиальную сеть в г. Красноярске.

Весь 2013г. в стране в целом и в Красноярском крае в частности, наблюдалась тенденция значительного роста заключения первого договора долевого участия на новые объекты строительства. Так застройщики стремились сэкономить на затратах на обязательном страховании, обязанность по которому была установлена с 01.01.2014.

В 2013г. в Красноярском крае органами Росреестра были зарегистрированы первые договоры долевого участия в отношении 170-ти многоквартирных домов, тогда как в 2014г. в отношении 64-х многоквартирных домов.

Следует отметить, что из 64-х объектов только в отношении 2-х многоквартирных домов застройщик заключил договор поручительства с банком (ПАО ВТБ-24), по остальным объектам были заключены договоры страхования со страховыми организациями. Основная причина - высокий банковский процент по сравнению с базовыми тарифами страховщиков.

В общество взаимного страхования (далее - ОВС), которое было создано в конце 2013г. не вступил ни один красноярский застройщик. Это объясняется также большим базовым тарифам, необходимостью оплатить вступительный и дополнительные взносы, а также нести субсидиарную ответственность по страховым обязательствам общества в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов общества. Указанная субсидиарная ответственность означает, что в случае невнесения членом общества дополнительного взноса каждый другой член общества обязан внести часть такого дополнительного взноса пропорционально причитающейся к получению от члена общества страховой премии.

ОВС – это единая специализированная страховая организация, созданная на территории РФ в форме некоммерческого партнерства, главным направлением деятельности которой является страхование гражданской ответственности застройщиков только в отношении своих членов.

Финансовую основу ОВС составляет создание относительно дешевого (по сравнению с коммерческим страхованием), по мнению законодателей единого взаимного фонда денежных средств, исключающего распределение прибыли и иных доходов между членами общества взаимного страхования.

На официальном сайте общества взаимного страхования, именуемого НО «ОВС застройщиков» по адресу: <http://ovsz.ru/map/>, размещена информация о том, что в НО «ОВС застройщиков» уже вошли 125 застройщиков из 28 регионов страны, учредителями общества стали 30 крупнейших девелоперов из 10 регионов страны. Председателем правления НО «ОВС застройщиков» стал Александр Ручьев - президент группы компаний «Мортон». В планах правления принять в НО «ОВС застройщиков» не менее 500 членов и создать филиальную региональную сеть в крупных городах-миллионниках. НО «ОВС застройщиков» имеет 15 представительств в 7-ми федеральных округах: 4 представительства в Центральном федеральном округе; 2 представительства в Южном федеральном округе; 4 – в Приволжском федеральном округе; 1 – в Северо-Кавказском федеральном округе; 2 – в Северо-Западном федеральном округе; 1 - в Уральском федеральном округе; 1 - в Дальневосточном федеральном округе. При этом на Уральский и Дальневосточный федеральные округа приходится всего 9 застройщиков, состоящих в членах НО «ОВС застройщиков».

Таким образом, в общество взаимного страхования вошли в основном застройщики осуществляющие строительство в центральной части России. В Сибирском федеральном округе представительство НО «ОВС застройщиков» отсутствует, в членах НО «ОВС застройщиков» состоит лишь 1 застройщик из Омской области. При этом только в Красноярском крае насчитывается 112 застройщиков, которые осуществляют строительство многоквартирных домов с привлечением денежных средств граждан. НО «ОВС застройщиков» заключено 9506 действующих договоров страхования в отношении лишь 291строящегося многоквартирного дома.

Взаимное страхование гражданской ответственности застройщиков осуществляется на основании договора страхования, который может быть заключен по каждому объекту долевого строительства (квартиры), или в отношении каждого участника долевого строительства, с которым членом общества заключен договор участия в долевом строительстве.

Страховым случаем (событием, с наступлением которого возникает обязанность ОВС произвести страховую выплату) является неисполнение (или ненадлежащее исполнение) застройщиком (членом ОВС) обязательств по передаче жилого помещения по договору, подтвержденное:

1) решением суда об обращении взыскания на предмет залога в пределах срока исковой давности;

2) решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства до дня завершения конкурсного производства в отношении застройщика

Размер вступительного взноса составляет 500 тысяч рублей. Размер базового страхового тарифа:

- 1,05 % при страховании объекта долевого строительства (многоквартирный дом);

- 1,2 % при страховании участника долевого строительства.

Расчет страхового тарифа осуществляется индивидуально, предусмотрено применение повышающих или понижающих, поправочных коэффициентов.

Основанием для применения повышающих или понижающих коэффициентов в определенных диапазонах применения являются результаты проведенной оценки страхового риска, осуществляемой на основании информации и документов, представленных Страхователем; заключений экспертов, которые позволяют выявить факторы риска, повышающие или понижающие вероятность наступления страхового случая по страховому риску, включаемому в договор страхования, определить особенности осуществляемой Страхователем деятельности по исполнению обязательств, предусмотренных договором участия в долевом строительстве.

Таблица 1. Факторы, влияющие на степень страхового риска и диапазон изменения поправочных коэффициентов

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Факторы риска влияющие на тариф | Вес фактора,  % | Диапазон поправочных коэффициентов | |
| понижающих | повышающих |
|  | Производственная и кредитная характеристика Страхователя | 20 | 0,631 – 0,999 | 1,001 - 1,585 |
|  | Юридическая обеспеченность деятельности Страхователя | 20 | 0,631 – 0,999 | 1,001 - 1,585 |
|  | Финансовая обеспеченность деятельности Страхователя | 20 | 0,631 – 0,999 | 1,001 - 1,585 |
|  | Конкурентное положение Страхователя | 20 | 0,631 – 0,999 | 1,001 - 1,585 |
|  | Результаты анализа финансовой отчетности Страхователя | 20 | 0,631 – 0,999 | 1,001 - 1,585 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| В случае определения нескольких поправочных коэффициентов по конкретному договору страхования, учитывающих различные факторы риска, к базовым страховым тарифам применяется итоговый поправочный коэффициент (К), равный произведению всех поправочных коэффициентов, применимых к рассматриваемому риску. При расчете итогового поправочного коэффициента полученное значение округляется до 3-х знаков после запятой по правилам математического округления  Итоговый размер поправочного коэффициента, определяемый произведением понижающих и повышающих коэффициентов, относящихся к приведенным в Таблице 1 факторам риска, будет находиться в диапазоне от 0,1 до 10. |  |  |

В пояснениях к расчетам сказано, что в настоящий момент НО «ОВС застройщиков» для всех показателей риска применяет одинаковый вес – 20%. Это определяет равенство диапазонов изменения поправочных коэффициентов по факторам риска, приведенных в Таблице 1. По мере накопления статического материала НО «ОВС застройщиков» будет наблюдать за влиянием факторов риска и определяющих их показателей на результат страхования, будет оценивать такое влияние, и в зависимости от полученных результатов корректировать весовые коэффициенты, диапазон поправочных коэффициентов и набор показателей факторов риска, о чем уведомит орган страхового надзора (Центральный Банк РФ) в установленном законодательством порядке.

Главная причина нежелания красноярских застройщиков вступать в общество взаимного страхования - сомнения в финансовой устойчивости его членов, опасения делить бремя ответственности по обязательствам застройщиков, которые осуществляют свою деятельность в центральной России, при имеющейся экономической ситуации в стране, и наличия значительного числа «обманутых» дольщиков.

Выходом из этой ситуации могло бы стать изменение действующего законодательства о возможности создания в каждом субъекте РФ своего общества взаимного страхования, которое бы обеспечивало в пределах региона страхование гражданской ответственности застройщиков в отношении своих членов.

При реализации требований Закона № 214-ФЗ, касающихся заключения застройщиком договора страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по передачи объекта долевого участия со страховой организацией, участники этих правоотношений сталкиваются с проблемой, когда страховщик, на момент заключения договора соответствовавший требованиям, предъявляемым Законом № 214-ФЗ, в последствии перестал им соответствовать. Следовательно, такой страховщик, в случае наступления страхового случая, не сможет обеспечить право выгодоприобретателя на получение страхового возмещения. Однако норма, обязывающая застройщика заключить новый договор по ранее заключенным договорам с другой страховой компанией, отсутствует.

При мониторинге ситуации на рынке страховых услуг в Красноярском крае по заключению застройщиками договоров страхования гражданской ответственности за неисполнение (ненадлежащее) исполнение обязанности по передачи объекта долевого участия установлено, что в конце 2014 г. четыре страховые организации, которые ранее заключали договоры страхования с красноярскими застройщиками, перестали соответствовать требованиям, установленным ст.15.2 Закона № 214-ФЗ.

За время своей деятельности эти организации успели заключить договоры страхования в отношении 25 многоквартирных домов с 16 застройщиками.

Отдельной проблемой является то обстоятельство, что ни органы Росрегистрации, осуществляющие регистрацию прав на объекты недвижимости, ни органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по осуществлению государственного контроля и надзора в области долевого строительства, не обладают оперативной, актуальной информацией о соответствии страховщика установленным требованиям, так как данную информацию эти органы получают из Центрального банка Российской Федерации только на основании запроса, кроме того эти данные предоставляются за прошедший период (месяц).

Вследствие чего возникает большая вероятность регистрации органом Росрестра сделки (договоры долевого участия), обязательства по которой застрахованы страховщиком, не имеющим на то право.

Аналогичные трудности испытывают сами застройщики.

Застройщики к вопросу выбора страховой организации должны подходить ответственно, не ограничиваться лишь привлекательной ценой по договору, мониторить ситуацию, периодически делать запросы в Центробанк РФ. Иначе будут вынуждены нести дополнительные, незапланированные расходы.

Кроме того требования государства к страховым компаниям не могут считаться достаточными: размер собственных средств - 400 млн.рублей, размер уставного капитала – 120 млн.рублей. При этом затраты на строительство многоквартирного дома с указанными суммами не сопоставимы. В среднем размер обязательств по одному заключенному договору долевого участия в Красноярском крае по итогам 3 квартала 2014г. оценивается в 3,58 млн.рублей.

На взгляд многих экспертов решением данных проблем должно лежать в плоскости нормативно-правового регулирования, в части изменения действующего законодательства повышающего требования к страховым компаниям.

В настоящее время на рассмотрение в Государственную Думу Российской Федерации группой депутатов во главе с депутатом Государственной Думы Российской Федерации А.Е.Хинштейном внесен проект Федерального закона № 479905-6 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». 02.07.2014 законопроект принят в 1-ом чтении.

Согласно положениям данного законопроекта, в целях недопущения злоупотребления действующими нормами законодательства об обеспечении ответственности застройщиков по договорам долевого участия и нарушения прав граждан – участников строительства, законодатель предлагает:

- закрепить обязанность Центрального Банка Российской Федерации по размещению на официальном сайте в сети Интернет сведений о банках и страховых компаниях, соответствующих установленным требованиям, на периодической основе;

- повысить требования к страховым компаниям в части увеличения размера собственных средств с 400 млн.рублей до 1 млрд.рублей, уставных средств со 120 млн.рублей до 240 млн.рублей;

- увеличить срок соблюдения требований финансовой устойчивости страховых компаний с 6 месяцев до 3-х лет.

В пояснительной записке к законопроекту указано, что в настоящее время интерес к данному виду страхования проявляют страховые компании, удовлетворяющие минимальным требованиям, однако их финансовое состояние не позволяет осуществлять страхование ответственности застройщика по договорам участия в долевом строительстве на систематической основе ввиду высокой стоимости затрат на реализацию проектов строительства жилья, что в случае неисполнения обязательств застройщиком, хотя бы по одному проекту, может повлечь банкротство страховой компании.

По мнению авторов, реализация указанного законопроекта позволит исключить злоупотребления действующими нормами законодательства об обеспечении ответственности застройщиков по договорам участия в долевом строительстве и нарушения прав граждан-соинвесторов строительства.

Однако некоторые специалисты отмечают, что реализация указанного законопроекта может привести к монополизации рынка страховых услуг в данном сегменте. Если сейчас из 600 организаций только 43 соответствуют установленным требованиям, то с учетом повышенных требований к размеру собственных средств и уставному капиталу этот список может сократиться в разы.

Дополнительно доводим до сведения заинтересованных лиц, что в случае привлечения застройщиком денежных средств граждан по договору участия в долевом строительстве, ответственность по которому застройщиком застрахована со страховой организацией не соответствующей требованиям предъявляемым законом, данные действия будут квалифицированы Службой как незаконное привлечение денежных средств граждан, что образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч.1 ст.14.28 КоАП РФ. Санкция данной статьи предусматривает ответственность в виде административного штрафа на должностных лиц - в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей.