КЛУБ
ИНВЕСТОРОВ
МОСКВЫ

ПРОБЛЕМЫ ЗАСТРОЙЩИКОВ ПРИ РАБОТЕ С СИСТЕМОЙ «ЕИСЖС» И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

Москва, 2019

ПРЕДПОСЫЛКИ К ВОЗНИКНОВЕНИЮ КОМПЛЕКСА ПРАВОВЫХ, АДМИНИСТРАТИВНЫХ, НОРМАТИВНЫХ, ОРГАНИЗАЦИОННЫХ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ ПРОБЛЕМ ПРИ РАБОТЕ ЗАСТРОЙЩИКА С ЕИСЖС

- ✓ За последние 3 года законодательной реформы долевого строительства внесено 8 пакетов поправок в ФЗ-214
- ✓ Ими сформировано 5 правовых режимов работы застройщика по размещению информации в системе ЕИСЖС, при этом требования в этих режимах различны и неоднородны
- ✓ ЕИСЖС не всегда своевременно обеспечивает возможность ввода и корректного отображения информации для всех пяти режимов, не позволяя застройщику исполнить требования законодательства в точный срок и в полном объеме

ПРИМЕР ПРОБЛЕМЫ № 1

Требование законодательства: застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию), предусмотренной законом, путем размещения ее в ЕИСЖС. Информация считается раскрытой после ее размещения в указанной системе (п. 2 ст. 3.1 ФЗ-214)

Практика: в начале года неоднократно проводились совещания, на которых обсуждалась проблема взаимодействия Росреестра и Фонда защиты прав дольщиков, возникающая при приостановлении Росреестром регистрационных действий на основании данных, предоставляемых Фондом в части невыполнения застройщиками норм, предусмотренных статьей 3.1, хотя данное основание не влекло последствий в виде приостановки. После устранения застройщиком нарушений Росреестр не возобновлял регистрационные действия, так как из ЕИСЖС не направлялась информация в Росреестр, свидетельствующая о том, что заявителем устранены нарушения.
После 27.06.2019 (вступление последних поправок в силу) основания приостановки (невыполнение застройщиком требований п. 3.1) стали законными. Однако же вопрос о снятии приостановки после устранения застройщиком нарушений, до сих пор технически не урегулирован.

ПРИМЕР ПРОБЛЕМЫ № 2

Требование законодательства: застройщик отвечает за внесение в ЕИСЖС полной, точной и актуальной информации о своих проектах (п. 2 ст. 3.1 ФЗ-214)

Практика: При внесении застройщиком сведений в раздел № 6 проектной декларации на сайте ЕИСЖС (наш.дом.рф) о суммах по состоянию на последнюю отчетную дату, введенная сумма отображается системой ЕИСЖС с сокращением до 6 знаков, вместо необходимых 3, а также указывается в рублях вместо тысяч рублей, как должно быть. Такое сокращение и такая размерность сумм приводят к тому, что в проектной декларации застройщика (помимо его воли и желания) оказывается зафиксирована недостоверная информация

ПРИМЕР ПРОБЛЕМЫ № 3

Требование нормативного акта: приказ Минстроя РФ № 996/пр от 20.12.2016 (последняя редакция – от 08.08.2019) «Об утверждении формы проектной декларации»

Практика: для успешного заполнения проектной декларации в ЕИСЖС застройщик сталкивается с необходимостью заполнить обязательное поле 12.1.2 о правах на земельный участок, на котором осуществляется строительство, указав вид договора. Однако, застройщик не всегда приобретает права на земельный участок на основании договора. Так, например, застройщик может приобрести право на земельный участок на основании решения предыдущего собственника о разделе земельного участка. Такую информацию в ЕИСЖС ввести невозможно, а без заполнения обязательного пункта 12.1.2 ЕИСЖС не дает возможности застройщику подписать проектную декларацию и воспользоваться своим правом

ПРИМЕР ПРОБЛЕМЫ № 4

Требования нормативно-правовых актов: Единый институт развития в жилищной сфере является оператором ЕИСЖС, который обеспечивает бесперебойное функционирование ЕИСЖС, возможность интеграции и взаимодействия иных информационных систем с ЕИСЖС (ч. 2 ст. 23.3 ФЗ-214, ФЗ-225), а также приказ Минстроя РФ № 996/пр от 20.12.2016 (последняя редакция – от 08.08.2019) «Об утверждении формы проектной декларации»

Практика:

С сентября 2018 года по июнь 2019 в службу технической поддержки ЕИСЖС было направлено сотрудником одного из застройщиков 48 обращений с замечаниями:

- ✓ многочисленные технические ошибки
- ✓ требования, не соответствующие действующему законодательству
- ✓ «самопроизвольное» удаление из разделов проектной декларации в ЕИСЖС информации, внесенной застройщиком
- ✓ необходимость заново вносить информацию, размещенную ранее, в связи с изменением администрацией ЕИСЖС структуры разделов проектной декларации

ПРИМЕР ПРОБЛЕМЫ № 5

Практика: застройщик обращается в ЕИСЖС с вопросом о порядке заполнения сводной накопительной ведомости проекта строительства или поля 12.1.2 в проектной декларации.
Служба техподдержки ЕИСЖС отвечает ему, что по данному вопросу застройщику необходимо обратиться в Контролирующий орган субъекта федерации.
Застройщик следует этой рекомендации и подает обращение в свой региональный Контролирующий орган, на что получает оттуда ответ: «Согласно ч. 2 ст. 23.3 ФЗ-214 Единый институт развития в жилищной сфере, определенный ФЗ-225 «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», является оператором ЕИСЖС. Оператор ЕИСЖС обеспечивает бесперебойное функционирование системы, возможность интеграции и взаимодействия иных информационных систем с системой.»
Круг замыкается.

ПРИМЕР ПРОБЛЕМЫ № 6

Требование законодательства: установлены жесткие требования о раскрытии в открытый доступ данных о гражданстве и адресе места жительства физических лиц, входящих в одну группу компаний с застройщиком (ФЗ-151 от 27.06.2019)

Практика: застройщик вынужден выкладывать на всеобщее обозрение персональные данные всех бенефициаров, всех генеральных директоров всех компаний группы. ФЗ-151 не требует согласия физлиц на подобное обращение с их персональными данными, что входит в явное и прямое противоречие с законом о персональных данных (ФЗ-152 от 27.07.2006)

ПРИМЕР ПРОБЛЕМЫ № 7

Требование законодательства: застройщик с 1 июля 2019 года обязан ежемесячно, не позднее 10 числа каждого месяца, следующего за отчетным, вносить в личном кабинете ЕИСЖС в проектную декларацию сведения о количестве заключенных ДДУ, их общей площади в объекте долевого строительства, цене этих договоров с указанием вида объекта долевого строительства (жилое/нежилое помещение, машино-места), а также указывать количество договоров, заключенных как по «старой» схеме при условии обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, так и с использованием счетов эскроу (ч. 11.2 ст. 21 ФЗ-214, ред. от 27.06.2019)

Практика: по состоянию на 10 июля 2019 года ЕИСЖС технически не позволяла вносить вышеуказанный набор сведений в форму проектной декларации в личном кабинете застройщика. Таким образом, не по собственной вине, но все застройщики, зарегистрированные в ЕИСЖС, не могли это сделать. Более того, начиная с 14 июля 2019 года Контролирующий орган веерно направил всем застройщикам письма-предостережения о недопустимости неисполнения требований ч. 11.2 ст. 21 214-ФЗ, дополнительно сообщив в этом же письме о том, что в ЕИСЖС в настоящее время ведется работа по обеспечению технической возможности по внесению соответствующих данных в проектные декларации, и поэтому в этот период, до появления нужной функциональности в ЕИСЖС, застройщики могут направлять информацию, предусмотренную к раскрытию, в Контролирующий орган напрямую, используя прилагаемые к письму специальные формы заявлений

ПРИМЕР ПРОБЛЕМЫ № 8

Требование законодательства: застройщик отвечает за внесение в ЕИСЖС полной, точной и актуальной информации о своих проектах (п. 2 ст. 3.1 ФЗ-214)

Практика: застройщик в рамках одного разрешения на строительство осуществляет строительство жилого комплекса в два этапа (этапы не выделены). Проектная декларация в ЕИСЖС сформирована на один объект строительства. После завершения первого этапа строительства получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Однако, после ввода в ЕИСЖС информации о полученном разрешении на ввод в эксплуатацию *весь проект* получает статус «Сдан», что автоматически исключает его целиком из каталога новостроек на сайте ЕИСЖС. Кроме того, в ЕИСЖС становится недоступной возможность работать с проектной декларацией для второго этапа строительства.
Служба техподдержки ЕИСЖС после недельной паузы после обращения застройщика предложила ему самостоятельно удалить в его личном кабинете ранее введенное туда разрешение на ввод в эксплуатацию объекта. После этого вернулась возможность работы с проектной декларацией, но теперь там отсутствует информация о полученном застройщиком РНВ на первый этап строительства, что противоречит требованию законодательства (см. выше). Спустя полтора месяца после информирования Службы техподдержки ЕИСЖС о сложившейся тупиковой ситуации проблема остается нерешенной

ЧЕМ ЧРЕВАТЫ ВСЕ РАНЕЕ ОПИСАННЫЕ ПРОБЛЕМЫ?

Неразмещение застройщиком или размещение им недостоверной информации является нарушением требований ФЗ-214, несмотря на то, что информация не размещается (или теряется в ЕИСЖС, или не может быть технически введена туда) не по вине застройщика

Застройщик может быть привлечен в этих случаях не только к административной, но и к уголовной ответственности по «резиновой» ст. 200.3 УК РФ за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

ВОЗМОЖНЫЙ ПОДХОД К РЕШЕНИЮ КОМПЛЕКСА НЫНЕШНИХ И БУДУЩИХ ПРОБЛЕМ ПРИ РАБОТЕ ЗАСТРОЙЩИКА С ЕИСЖС

Предлагается создать **межведомственную рабочую группу**, целью которой будет выявление и обобщение проблем при работе и постановка задач по дальнейшему совершенствованию ЕИСЖС

В состав рабочей группы целесообразно включить представителей:

- ✓ Минстрой
- ✓ Минэкономразвития
- ✓ ДОМ.РФ
- ✓ Отраслевые организации застройщиков

КЛУБ
ИНВЕСТОРОВ
МОСКВЫ

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Владислав Преображенский

+7 (495) 952-13-33

clubinvestmos@gmail.com

clubinvestmos.ru

Москва, 2019