

## ЕДИНАЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ПРАВОВОЙ СТАТУС И ЕГО РЕАЛИЗАЦИЯ

### UNIFIED HOUSING INFORMATION SYSTEM: LEGAL STATUS AND ITS IMPLEMENTATION

*K. Manaenkov*

*Summary.* The problems of housing and communal services are indicated; the essence is revealed and a forecast is made in the application of the state information system, the positive aspects of using the system are revealed, the main component of economic growth is resource conservation.

*Keywords:* housing and communal services, state information system, energy and resource conservation.

**Манаенков Кирилл Львович**

Санкт-Петербургский государственный университет; генеральный директор, ООО «КВАРТИРАБЕЗРИСКОВ»  
Kirill.manaenkov@gmail.com

*Аннотация.* Обозначены проблемы жилищно-коммунального хозяйства; раскрыта суть и сделан прогноз в применении государственной информационной системы, выявлены положительные стороны использования системы, выявлена главная составляющая роста экономики-ресурсосбережение.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, государственная информационная система, энерго- и ресурсосбережение.

**И**сторически одним из самых распространенных способов финансирования строительства недвижимости является схема долевого участия в строительстве. Суть схемы долевого строительства недвижимости заключается в привлечении застройщиком средств физических и юридических лиц, начиная с начальных этапов строительства, по договорам долевого участия в строительстве.

Предметом договора долевого участия является обязательство застройщика самостоятельно и (или) с привлечением третьих лиц построить многоквартирный дом или иной объект недвижимости и по окончании строительства передать соответствующий объект долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязана уплатить определенную договором цену и принять объект.

За последние годы наблюдается увеличение привлеченных застройщиками в порядке долевого участия средств из общего объема инвестиций направленных на строительство. Это свидетельствует о заинтересованности населения в долевом строительстве в связи с низкой стоимостью квадратного метра недвижимости. Однако на практике наблюдается ежегодно нарастающая проблема обманутых дольщиков и банкротства строительных организаций.

Изменения в Федеральный закон от 30.12.2004 N214-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые за-

конодательные акты Российской Федерации» вносятся ежегодно, иногда несколько раз в течение года.

Наиболее масштабные правки внесены Законом N218-ФЗ. Федеральный закон от 29.07.2017 N218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Большинство изменений уже вступило в силу в январе 2018 года.

Необходимо отметить, что некоторые новшества не применяются, если разрешение на строительство получено до 1 июля 2018 года.

С 1 января 2018 года вступило в силу несколько новых требований для долевого жилищного строительства:

1) Более подробно расписываются требования к описанию объекта договора. Теперь стороны должны указать место расположения объекта на этаже, срок службы отделки и инженерно-технического оборудования.

Заключая договор долевого участия, дольщик конкретизирует объект, в строительство которого он вкладывает деньги (т.е. в договоре прописывается номер дома, этаж, номер квартиры, метраж, количество комнат и др.).

2) При неисполнении застройщиком своих обязательств граждане смогут инициировать расторжение договора только через суд. 1% от всех выплат дольщиков должен быть заморожен до момента завершения строительства.

3) Организация-застройщик обязана уметь полностью сформированный уставный фонд и не иметь долгов перед бюджетом и внебюджетными фондами.

4) Создан единый реестр застройщиков. Сведения из этой базы данных доступны каждому.

С 1 января 2018 года началась работа Единой информационной системы жилищного строительства.

Единая информационная система жилищного строительства — система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством.

Содержащаяся в системе информация является открытой и общедоступной.

Наполнять систему будут застройщики, контролирующий орган, орган регистрации прав и Фонд.

5) Запрет на нецелевое использование привлечённых средств. Теперь финансовая отчётность ведётся по каждому дому отдельно.

Денежные средства с расчетного счета застройщика могут использоваться только на цели, указанные в Законе N214-ФЗ. Введены новые направления расходования денежных средств:

- a. погашение основной суммы долга по целевым кредитам;
- b. размещение временно свободных денежных средств на депозите;
- c. оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете;
- d. уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет и (или) государственные внебюджетные фонды (в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов), а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;
- e. уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

f. возврат участнику долевого строительства денежных средств, внесенных им в счет цены договора, а также уплата процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случаях, предусмотренных ст. 9;

g. оплата труда;

h. оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;

i. денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных ТК РФ;

j. оплата **иных** расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

k. При этом расходы по содержанию самого застройщика, не могут составлять более 10% от проектной стоимости строительства.

б) Застройщик не сможет «перекидывать» деньги на возведение иного объекта. Так как в соответствии с новой формулировкой Закона N214-ФЗ застройщик вправе привлекать денежные средства участников для строительства **одного или нескольких** объектов недвижимости при условии, что их строительство осуществляется в пределах **одного разрешения на строительство**.

**Застройщик не вправе одновременно осуществлять строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости по нескольким разрешениям на строительство.**

7) Проектная документация размещается в интернете. Гражданин может самостоятельно ознакомиться с ней в удобное время.

8) В обновленном виде Закон содержит отдельную статью, определяющую требования к органам управления застройщика и его участникам:

руководить застройкой, вести бухгалтерский учет или быть участником застройщика не могут:

- a. судимые и дисквалифицированные лица;
- b. граждане, возмещавшие по решению суда возникшие у организации убытки;
- c. те, кто работал в качестве руководителя (главного бухгалтера) и был участником застройщика, признанного банкротом.

9) Застройщику установили размер обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд (1,2%

от согласованной сторонами цены **каждого договора** предусматривающего передачу **недвижимости**).

10) Застройщик обязан составлять **промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность на ежеквартальной основе** за следующие промежуточные отчетные периоды — первый квартал, полугодие и девять месяцев. Эта отчетность, а также годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность и аудиторское заключение подлежат размещению на официальном сайте застройщика в электронном виде.

11) Застройщик вправе иметь только один расчетный счет. Он должен быть открыт **в уполномоченном банке**. В этом же банке открыть расчетные счета должны технический заказчик и генеральный подрядчик. Все расчеты между ними возможны только с использованием указанных счетов.

12) Специализированный застройщик не вправе осуществлять иную деятельность, за исключением деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников и со строительством иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство.

13) Начиная с 01.07.2018, чтобы получить разрешение на строительство, застройщик должен одновременно соответствовать следующим условиям

- a. Размер собственных средств, рассчитанный в установленном Правительством РФ порядке, должен составлять не менее чем 10% от планируемой стоимости строительства, указанной в проектной декларации;
- b. На дату направления проектной декларации в уполномоченный орган власти субъекта РФ на расчетном счете должны иметься денежные средства в размере не менее 10% от проектной стоимости строительства, а обязательства застройщика, не связанные со строительством недвижимости в пределах одного разрешения на строительство, не могут превышать 1% от проектной стоимости строительства;
- c. Отсутствует задолженность по кредитам (займам, ссудам), за исключением целевых кредитов, связанных со строительством недвижимости в пределах одного разрешения на строительство;
- d. Не осуществлены выпуск или выдача ценных бумаг, за исключением акций;
- e. Принадлежащее застройщику имущество не используется для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, а также для обеспечения исполнения собственных обязательств застройщика, не связанных со строительством недвижимости в пределах одного разрешения на строительство.

Указанные поправки направлены на дополнительную защиту интересов дольщиков и на устранение возможных злоупотреблений граждан своими правами.

1 января 2018 года начала работу единая информационная система жилищного строительства. Её разработало агентство ипотечного жилищного кредитования по поручению первого заместителя председателя Правительства РФ Игоря Шувалова. Правительство РФ обещает, что с появлением системы обманутых дольщиков станет меньше.

Разберёмся, зачем создан такой проект, кто будет размещать информацию в системе и какую пользу она принесёт. Цели и задачи системы Единая информационная система жилищного строительства (далее — АИС ЕИСЖС) создана, чтобы доленое строительство велось открыто и стало меньше обманутых дольщиков. Предполагается, что система будет единой площадкой, содержащей информацию о строящихся объектах на всей территории РФ. Пользователи смогут узнать общую ситуацию по новостройкам всей страны, по отдельному региону и каждому строящемуся МКД.

Официальный сайт системы — наш.дом.рф.

Размещать информацию в АИС ЕИСЖС с 1 января 2018 года будут застройщики и контролирующие органы. Зарегистрироваться в системе они смогут через портал Госуслуг. Воспользоваться информационной платформой смогут граждане, организации, участники строительства, контрольно-надзорные органы, органы власти, профессиональные участники жилищного рынка. Когда начинается срок кадастрового учёта и регистрации права 1860 0

Регулирует создание единой информационной системы жилищного строительства ст. 23.3 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства, при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Существует также проект приказа Минстроя РФ «Об утверждении порядка, состава, способов, сроков и периодичности размещения застройщиками информации в единой информационной системе жилищного строительства». В нём дан перечень информации, которую должны будут разместить в АИС ЕИСЖС застройщики и контролирующие органы. Пока приказ не утверждён, сказать, что это окончательный список, нельзя.

Какие сведения должны будут размещать застройщики Согласно проекту приказа Минстроя РФ, застройщик размещает в АИС ЕИСЖС следующие данные:

1. Разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в п. 4 ст. 20 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

2. Разрешения на строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

3. Заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено Федеральным законом.

4. Документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

5. Проектную декларацию.

6. Заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющего государственный контроль в области долевого строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, на территории которого осуществляется строительство, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч. 2 ст. 3, ст. ст. 20, 21 № 214-ФЗ, если наличие такого заключения требуется в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве МКД или иных объектов недвижимости.

7. Сведения об уплате застройщиком обязательных отчислений в компенсационный фонд, если такие отчисления были осуществлены.

8. Сведения об условиях привлечения денежных средств участников долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, в соответствии с требованиями ст. ст. 15.4, 15.5 № 214-ФЗ, в случае размещения денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве на счетах эскроу.

Счёт эскроу в долевом строительстве — это специальный счёт в банке, на котором замораживаются деньги дольщика на период строительства многоквартирного жилого комплекса. Денежные средства передаются

застройщику после того, как он полностью исполнит свои обязательства перед дольщиком.

9. Проекты договоров участия в долевом строительстве, используемых застройщиком для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома или иных объектов недвижимости.

10. Договоры поручительства, заключённые застройщиком в соответствии со ст. 15.3 № 214-ФЗ.

11. Фотографии строящихся застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирных домов и отражающие текущее состояние их строительства.

Кроме сведений о строящихся объектах недвижимости и проектной документации на такие объекты, застройщик должен разместить информацию о своей деятельности: промежуточную финансовую отчётность, годовую бухгалтерскую отчётность, аудиторское заключение. Напомним, что это только проект приказа. 29 января 2018 года закончились его публичные слушания — этап, на котором общественность могла вносить предложения. В следующей версии документа список данных, которые нужно разместить, может как расширяться, так и уменьшиться.

Единая информационная система жилищного строительства поможет потенциальным покупателям выбрать качественное жильё, сравнить имеющиеся в регионе предложения по продаже жилья в новостройках и избежать покупки квартир у недобросовестных застройщиков.

Созданная система позволит осуществлять следующие действия: сбор, хранение, обработку и анализа информации; осуществить доступ к информации, содержащейся в системе, поставщиков информации и пользователей информации, в электронной форме; получения и использования достоверной и актуальной информации; осуществления контроля достоверности, полноты и своевременности размещения информации в системе.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Андреев, Ю. Н. Судебная защита жилищных прав граждан. Теория, законодательство, практика / Ю. Н. Андреев. — М.: Юридический центр, 2017. — 139 с.
2. Батяев, А. А. Жилищные вопросы. Справочник / А. А. Батяев. — М.: Дашков и К°, 2015. — 199 с.
3. Брунгильд, А. Г. Покупка и продажа квартиры / А. Г. Брунгильд. — М.: АСТ, 2015. — 118 с.
4. Вылегжанин, В. Н. Как правильно продать / купить квартиру. Памятка для продавца и покупателя недвижимости / В. Н. Вылегжанин. — М.: Проспект, 2016. — 160 с.
5. Грудцына, Л. Ю. Научно-практический комментарий к жилищному кодексу Российской Федерации / Л. Ю. Грудцына, А. А. Спектор, Е. С. Филиппова. — М.: Юркомпани, 2015. — 261 с.

6. Данилов, Е. П. Жилищные споры. Комментарий. Практика. Образцы документов / Е. П. Данилов. — М.: КноРус, 2018. — 259 с.
7. Данилов, Е. П. Защита жилищных прав / Е. П. Данилов. — М.: АСТ, Зебра Е, 2014. — 256 с.
8. Жилищная реформа в Российской Федерации. Сборник нормативной документации и комментариев. — М.: Феникс, 2015. — 224 с.
9. Жилищная энциклопедия. Выпуск 9. 256 страниц о недвижимости. — М.: Домашний адвокат, 2015. — 256 с.
10. Жилищное законодательство. — М.: Спарк, 2014. — 115 с.
11. Здания жилые многоквартирные. Свод правил. СП 54.13330.2011.-М.: Проспект, 2016. — Москва: Огни, 2015. — 264 с.
12. Ильичева, Мария Юрьевна Квартирный вопрос сегодня / Ильичева Мария Юрьевна. — М.: Феникс, 2015. — 129 с.
13. Комментарий к жилищному законодательству Российской Федерации с образцами правовых документов и материалами судебной практики. — М.: Издание Тихомирова М. Ю., 2017. — 198 с.
14. Крашениников, П. В. Сделки с жилыми помещениями. Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения / П. В. Крашениников. — М.: Статут, 2017. — 246 с.
15. Латынова, Е. В. Практика применения законодательства о правах собственности на жилье / Е. В. Латынова. — М.: Юрайт, 2016. — 274 с.
16. Марткович, И. Б. Жилищное право. Закон и практика / И. Б. Марткович. — М.: Юридическая литература, 2015. — 149 с.
17. Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. — М.: Проспект, 2017. — 270 с.
18. Рафикова, О. Ю. Ваш дом. Все правовые вопросы, связанные с жильем / О. Ю. Рафикова, П. Б. Полонский. — М.: Эксмо, 2018. — 254 с.

© Манаенков Кирилл Львович ( Kirill.manaenkov@gmail.com ).

Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»



Санкт-Петербургский государственный университет