



ДЕПАРТАМЕНТ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

г. Иваново

« 15 » июня 20 21 г.

«17» час. «30» мин.
(время составления акта)

АКТ

внеплановой документальной проверки общества с ограниченной ответственностью «Перекресток – Управление Недвижимостью» № 02/21

По адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Театральная, д. 16. каб. 51.

На основании: приказа Департамента строительства и архитектуры Ивановской области от 17.05.2021 № 61 «О проведении внеплановой документальной проверки общества с ограниченной ответственностью «Перекресток – Управление Недвижимостью» была проведена внеплановая документальная проверка в отношении: общества с ограниченной ответственностью «Перекресток – Управление Недвижимостью» (ИНН 3702566233, ОГРН 1083702021655).

Дата и время проведения проверки: с «18» мая 2021 года по «15» июня 2021 года.

Общая продолжительность проверки: 20 рабочих дней.

Акт составлен: Департаментом строительства и архитектуры Ивановской области. Лица, проводившие проверку:

Захарова Оксана Алексеевна – заместитель начальника Департамента строительства и архитектуры Ивановской области;

Мизинова Лариса Сергеевна – начальник юридического отдела Департамента строительства и архитектуры Ивановской области;

Соваренко Антон Владимирович – консультант юридического отдела Департамента строительства и архитектуры Ивановской области.

При проведении проверки присутствовали: иные лица, в том числе эксперты и представители экспертных организаций не привлекались.

В ходе проведения проверки выявлены нарушения обязательных требований, предусмотренных:

- Частью 1 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и

о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ).

Согласно положениям указанной нормы, застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 статьи 6 Закона № 214-ФЗ, предусматривающей возможность изменения установленного договором срока.

В ходе проверки установлено, что в отношении «Ресторанно-развлекательного центра», расположенного по адресу: г. Иваново, проспект Шереметевский (далее – Объект), заключен один договор долевого участия в строительстве - договор № 01/ЦПиИИ/2015 от 25.11.2015 между ООО «Перекресток – Управление недвижимостью» и ООО «Центр проектирования и инженерных изысканий» (далее – Договор).

В соответствии с договором уступки прав требования б/н от 28.09.2017 по Договору права требования в отношении объекта договора долевого строительства переданы Кочневу Д.В.

Положения пункта 2.5 Договора предусматривают, что застройщик обязуется обеспечить ввод объекта в эксплуатацию не позднее 01.03.2019 и передать участнику долевого строительства долю в объекте не позднее 01.08.2019.

В соответствии с частями 2 и 3 статьи 8 Закона № 214-ФЗ передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

В соответствии с частью 1 статьи 12 Закона № 214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

По состоянию на 15.06.2021 Объект в эксплуатацию не введен, участнику долевого строительства объект договора долевого участия в строительстве (доля Объекта) не передан.

Частью 2 статьи 6 Закона № 214-ФЗ предусмотрено, что в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого

строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, то неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Таким образом, ООО «Перекресток – Управление Недвижимостью» обязано уплатить участнику долевого строительства Объекта (Кочневу Д.В.) неустойку (пени) в связи с нарушением срока передачи участнику объекта долевого строительства - 01.08.2019.

- Частью 3 статьи 6 Закона № 214-ФЗ.

Согласно положениям указанной нормы, в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

Положения пункта 2.5 Договора предусматривают, что застройщик обязуется обеспечить ввод объекта в эксплуатацию не позднее 01.03.2019 и передать участнику долевого строительства долю в объекте не позднее 01.08.2019.

Таким образом, уведомление о невозможности завершения строительства объекта в срок и предложение об изменении договора должны быть направлены не позднее 01.06.2019.

В ходе проверки установлено, что 30.04.2019 ООО «Перекресток – Управление Недвижимостью» направило ООО «Центр проектирования и инженерных изысканий» уведомление о невозможности завершения строительства Объекта в установленный Договором срок. Указанное уведомление направлено лицу, не являющемуся стороной Договора (в связи с заключением между ООО «Центр проектирования и инженерных изысканий» и Кочневым Д.В. договора уступки прав требования № б/н от 28.09.2017).

Вместе с тем, указанное нарушение было самостоятельно устранено ООО «Перекресток – Управление Недвижимостью»: уведомление от 14.05.2021 о невозможности завершения строительства Объекта в установленный Договором срок и предложения об изменении договора направлено участнику долевого строительства Объекта Кочневу Д.В. 21.05.2021.

Уведомление от 14.05.2021 получено Кочневым Д.В. 24.05.2021, что подтверждается отчетом об отслеживании отправления с почтовым идентификатором № 80111359111470.

Указанное уведомление было направлено 21.05.2021, т.е. с нарушением сроков, установленных положениями части 3 статьи 6 Закона № 214-ФЗ.

В соответствии с положениями пункта 1 части 1 статьи 28.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), статьи 17 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», пункта 10 части 6 статьи 23 Закона № 214-ФЗ, пунктов 3.5.20 и 3.5.21 Административного регламента исполнения государственной функции по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ивановской области (утвержден приказом Департамента строительства и архитектуры Ивановской области от 11.07.2014 № 86), в случае выявления в результате проведенной проверки нарушений требований законодательства о долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости должностное лицо (лица) Департамента, осуществляющее (осуществляющие) проверку, составляет (составляют) предписание об устранении выявленных нарушений Закона № 214-ФЗ и (или) принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов, а в случае если указанное нарушение содержит признаки административного правонарушения, по результатам проведенной проверки уполномоченные должностные лица Департамента составляют протокол об административном правонарушении в порядке, установленном главой 28 КоАП РФ.

В соответствии с положениями части 1 статьи 2.1. КоАП РФ, административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое КоАП РФ или законами субъектов Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Положениями части 1 статьи 28.2 КоАП РФ предусмотрено, что о совершении административного правонарушения составляется протокол (за исключением случаев, предусмотренных статьей 28.4, частями 1, 3 и 4 статьи 28.6 КоАП РФ).

Нарушение застройщиком сроков направления уведомления о невозможности завершения строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в предусмотренный договором срок в порядке части 3 статьи 6 Закона № 214-ФЗ не образует состав административного правонарушения, ответственность за которое может предусматриваться положениями КоАП РФ и Законом Ивановской области от 24.04.2008 № 11-ОЗ «Об административных правонарушениях в Ивановской области».

Исходя из того, что в действиях (выявленном нарушении) ООО «Перекресток – Управление Недвижимостью» отсутствует состав административного правонарушения, составление протокола об административном правонарушении в ходе настоящей проверки не представляется возможным.

Выдача ООО «Перекресток – Управление Недвижимостью» предписания об устранении выявленных нарушений Закона № 214-ФЗ не целесообразна, в связи с направлением Кочневу Д.В. уведомления от 14.05.2021 о невозможности завершения строительства Объекта в установленный Договором срок и предложения об изменении Договора.

Прилагаемые к акту документы: приложение отсутствует.

Подписи лиц, проводивших проверку:

Заместитель начальника Департамента
строительства и архитектуры Ивановской области



О.А. Захарова

Начальник юридического отдела Департамента
строительства и архитектуры Ивановской области



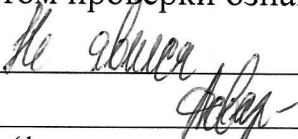
Л.С. Мизинова

Консультант юридического отдела
Департамента строительства и
архитектуры Ивановской области



А.В. Соваренко

С актом проверки ознакомлен(а), копию акта со всеми приложениями получил(а):




(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность руководителя, иного должностного лица
или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя,
его уполномоченного представителя)

“ ___ ” _____ 20__ г.

(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки:

(подпись уполномоченного должностного лица (лиц),
проводившего проверку)