

Доклад об осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курской области за 2023 год.

1. Состояние нормативно-правового регулирования в соответствующей сфере деятельности.

Доклад по результатам обобщения правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курской области за 2023 год подготовлен отделом государственного контроля (надзора) в области долевого строительства Министерства строительства Курской области (далее – Отдел) на основании статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», постановления Администрации Курской области от 06.12.2021 № 1290-па «Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курской области»

Деятельность Отдела, в соответствии с 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 – Федеральный закон № 214-ФЗ), направлена на осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курской области (далее – государственный контроль (надзор)).

Процесс осуществления государственного контроля (надзора) осуществляется на основании следующих нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные требования к осуществлению деятельности юридических лиц:

Конституция Российской Федерации;

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях;

Федеральный закон 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»;

Федеральный закон от 31.07.2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;

Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Федеральный закон от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;

Распоряжение Правительства Российской Федерации от 19.04.2016 г. № 724-р «Об утверждении перечня документов и (или) информации, запрашиваемых и получаемых в рамках межведомственного информационного взаимодействия органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля при организации и проведении проверок от иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, в распоряжении которых находятся эти документы и (или) информация»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1231 «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 26.12.2018 № 1683 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика»;

Приказ Минэкономразвития России от 31.03.2021 № 151 «О типовых формах документов, используемых контрольным (надзорным) органом»;

Приказ Минстроя России от 31.12.2020 № 930/пр «Об утверждении перечня нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»;

Приказ Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр «Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в контролирующий орган отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства»;

Приказ Минстроя России от 15.05.2019 № 278/пр «Об утверждении порядка расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств»;

Приказ Минстроя России от 04.04.2022 № 239/пр «Об утверждении формы проектной декларации»;

Закон Курской области от 04.01.2003 №1-ЗКО «Об административных правонарушениях в Курской области»;

Постановление Администрации Курской области от 06.12.2021 № 1290-па «Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курской области»;

Приказ Министерства строительства Курской области от 15.12.2022 года № 290-осн «Об утверждении программы профилактики нарушений обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на 2023 год»;

Приказ комитета строительства Курской области от 16.12.2021 № 275-осн «Об утверждении руководства по соблюдению обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости».

Предметом регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - контролируемые лица), обязательных требований, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Объектом государственного контроля (надзора) является деятельность контролируемых лиц в части соблюдения обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Ключевыми показателями государственного контроля (надзора) с 01.01.2022 являются:

1. Доля устраненных нарушений из числа выявленных нарушений обязательных требований;

2. Доля отмененных результатов контрольных (надзорных) мероприятий;

3. Доля контрольных (надзорных) мероприятий, по результатам которых были выявлены нарушения, но не приняты соответствующие меры административного воздействия;

4. Доля вынесенных решений о назначении административного наказания;

5. Доля отмененных в судебном порядке постановлений по делам об административных правонарушениях от общего количества вынесенных контрольным органом постановлений, за исключением постановлений, отмененных на основании статей 2.7 и 2.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

2. Организация государственного регионального контроля (надзора).

1. Министерство строительства Курской области (далее – Министерство) входит в структуру Правительства Курской области. В соответствии с

Положением о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курской области, утвержденным Постановлением Администрацией Курской области от 06.12.2021 № 1290-па, Министерством осуществляется региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства.

2. Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства осуществляется посредством:

- осуществления проверок проектных деклараций;
- осуществления проверок отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, а также проверок проектных деклараций и изменений к ним;
- мониторинга размещения обязательных документов застройщика в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС);
- применения мер воздействия к лицу, привлекающему денежные средства граждан для строительства, нарушившему законодательство в области долевого строительства для пресечения и устранения выявленных нарушений;
- рассмотрения обращений граждан и юридических лиц, связанных с нарушениями Федерального закона № 214 – ФЗ.

3. Контрольные (надзорные) мероприятия в отношении застройщиков осуществлялись на основании Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ), с учетом особенностей, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ

На основании ч. 3 ст. 23.5 Федерального закона № 214-ФЗ плановые контрольные (надзорные) мероприятия в отношении лиц, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не проводятся.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336) в 2023 году введены ограничения на проведение внеплановых проверок.

На 31.12.2023 на контроле Министерства, как уполномоченного органа в сфере долевого строительства, находилось 15 застройщиков, привлекающих денежные средства граждан-участников долевого строительства для строительства 18 многоквартирных жилых домов.

В 2023 году Отделом было проведено 138 мероприятий по наблюдению за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности), на основании ст. 74 Федерального закона от 30.07.2020 № 248-ФЗ. В результате проведенных мероприятий без взаимодействия застройщикам было объявлено 10 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

По результатам проведенных мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами (застройщиками) наиболее часто встречающимися нарушениями являются:

1) неразмещение информации в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС), предусмотренной законодательством о долевом строительстве;

2) предоставление застройщиками отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства, не в полном объеме и содержащей недостоверные сведения.

Следует отметить, что основными причинами нарушений обязательных требований являются:

1) отсутствие информированности и заинтересованности застройщика исполнять требования законодательства в области долевого строительства, а также отсутствие правовой грамотности застройщика;

2) проблемы технического характера (в части невозможности размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства).

Также в 2023 году по поступившим из прокуратуры Курской области в Министерство постановлением о возбуждении дел об административном правонарушении (21 дело):

- по материалу о привлечении генерального директора застройщика ООО СЗ «СК «Дом» по ч.1, 2 ст. 14.28, ч.1 ст. 13.19.3 КоАП РФ вынесено 7 постановлений о наложении административного наказания в виде предупреждения; по ч. 1 ст. 13.19.3 КоАП РФ вынесено постановление о наложении административного наказания в виде штрафа в размере 15 000 рублей 00 копеек;

- по материалу о привлечении генерального директора застройщика ООО СЗ «Железнодорожное МСО» по ч. 2, 3 ст. 14.28 КоАП РФ вынесено 2 постановления о наложении административного наказания в виде предупреждения;

- по материалу о привлечении застройщика ООО СК «Новый Курск» по ч.1 ст.13.19.3 КоАП РФ вынесено 2 постановления о наложении административного наказания в виде предупреждения;

- по материалу о привлечении бухгалтера застройщика АО СЗ «Завод ЖБИ-3» по ч. 2 ст.14.28 КоАП РФ вынесено постановление о наложении административного наказания в виде предупреждения;

- по материалу о привлечении застройщика ООО СЗ «Главстрой» по ч. 2 ст.14.28 КоАП РФ вынесено постановление о наложении административного наказания в виде предупреждения;

- по материалу о привлечении застройщика ООО «Центрметаллургмонтаж» по ч.2 ст.14.28 КоАП РФ вынесено постановление о наложении административного наказания в виде предупреждения;

- по материалу о привлечении застройщика ООО СЗ «Москомстрой» по ч.1 ст.13.19.3 КоАП РФ вынесено постановление о наложении административного наказания в виде предупреждения;

- по материалу о привлечении застройщика ООО СЗ «Профмонолит» по ч.1 ст. 13.19.3 КоАП РФ вынесено 2 постановления о наложении административного наказания в виде предупреждения;

- по досудебному урегулированию жалобы застройщика ООО СЗ «Главстрой» по ч.1 ст.30 КоАП РФ вынесено постановление об отказе в отмене ранее вынесенного постановления;

- по материалу о привлечении застройщика ООО СЗ «Халтурина,8» по ч.1 ст.13.19.3 КоАП РФ вынесено постановление о наложении административного наказания в виде предупреждения;

- по материалу о привлечении застройщика ООО СЗ «КПД-1» по ч.1 ст.13.19.3 КоАП РФ вынесено постановление о наложении административного наказания в виде предупреждения.

4. Экспертные организации и эксперты не привлекаются.

3. Финансовое и кадровое обеспечение государственного контроля (надзора).

1. Сведения, характеризующие финансовое обеспечение исполнения функций по осуществлению государственного контроля (надзора), (планируемое и фактическое выделение бюджетных средств, расходование бюджетных средств, в том числе в расчете на объем исполненных в отчетный период контрольных функций) отсутствуют.

2. Штатная численность работников, осуществляющих государственный контроль (надзор) в области долевого строительства на территории Курской области, составляет 3 человека.

3. Все сотрудники, выполняющие контрольные (надзорные) функции, соответствуют квалификационным требованиям, предъявляемым к занимаемым ими должностям государственной гражданской службы.

4. Средняя нагрузка между работниками распределяется пропорционально.

5. Эксперты и представители экспертных организаций не привлекались к проведению мероприятий по контролю.

4. Проведение государственного регионального контроля (надзора).

1. Сведения, характеризующие выполненную в отчетный период работу по осуществлению государственного контроля (надзора) в сфере долевого строительства, в том числе в динамике (по полугодиям), соответствует количеству проведенных проверок и выявленных правонарушений.

2. Эксперты и экспертные организации не привлекались к проведению мероприятий по контролю.

3. Случаи причинения юридическими лицами, в отношении которых осуществляются контрольно-надзорные мероприятия, вреда жизни и здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, имуществу физических и юридических лиц, безопасности государства, а также

случаи возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера отсутствуют.

5. Действия органов государственного контроля (надзора) по пресечению нарушений обязательных требований и (или) устранению последствий таких нарушений.

В соответствии со ст. 49, 50, 52 Федерального закона от 30.07.2020 № 248-ФЗ в 2023 году проведено 134 профилактических мероприятий, а именно:

- 124 консультирования, из них 34 по вопросам соблюдения застройщиками требований в части информационной открытости, а также требований к размещению и заполнению проектных деклараций при осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, 90 - по вопросам формирования и направления в контролирующий орган отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

- сформированы и направлены в адрес застройщиков 10 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

В соответствии со ст. 44 Федерального закона от 30.07.2020 № 248-ФЗ, постановлением Правительства РФ от 25.06.2021 № 990 «Об утверждении правил разработки и утверждения контрольными (надзорными) органами программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям», приказом Министерства строительства Курской области от 15.12.2022 № 290-осн утверждена Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 г. при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курской области (далее – Программа).

Программа разработана для профилактики нарушений обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Мероприятия Программы направлены на устранение причин, факторов и условий, способствующих возможному нарушению обязательных требований, предупреждение нарушений подконтрольными субъектами обязательных требований, создание мотивации к добросовестному поведению подконтрольных субъектов.

В соответствии с утвержденной Программой в 2023 году проведены следующие мероприятия:

- перечень нормативно-правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом государственного контроля в области долевого строительства, а также текст соответствующих нормативных правовых актов размещены на официальном сайте Министерства <https://stroy.kursk.ru/> в сети «Интернет», в разделе «Деятельность», вкладка «Контроль и надзор долевого строительства»;

- осуществлено 7 информирований контролируемых лиц по вопросу соблюдения обязательных требований;

- проведено обобщение правоприменительной практики за 2023 год и размещение на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

- осуществлено 5 профилактических визитов в отношении контролируемых лиц.

Информация о проведенных профилактических мероприятиях размещена в Федеральной государственной информационной системе «Единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий».

В 2023 году сотрудниками Отдела производилась работа в государственных информационных системах:

- в системе «Единый реестр видов контроля» заведены карточки объектов контроля, проведена актуализация существующих карточек объектов контроля, внесены изменения в части обновления количества индикаторов риска;

- в системе «Типовое облачное решение по автоматизации контрольной (надзорной) деятельности» актуализирована информация по объектам контроля;

- в monitoring.ar.gov.ru внесены изменения в части обновления количества индикаторов риска.

Проводимые Отделом профилактические мероприятия дают положительные результаты. Имеет место тенденция к снижению нарушений законодательства в области долевого строительства.

6. Анализ и оценка эффективности государственного контроля (надзора).

Для анализа и оценки эффективности государственного контроля (надзора), используются следующие показатели, в том числе в динамике (по полугодиям):

Доля проверок, по итогам которых в результате выявленных правонарушений были возбуждены дела об административных правонарушениях (в процентах общего числа проверок, по итогам которых были выявлены правонарушения) составляет 100%;

Доля проверок, по итогам которых по фактам выявленных нарушений наложены административные наказания (в процентах общего числа проверок, по итогам которых по результатам выявленных правонарушений возбуждены дела об административных правонарушениях) составляет 100%.

7. Выводы и предложения по результатам государственного контроля (надзора).

В 2023 году Министерством надлежащим образом и в соответствии с действующим законодательством осуществлялся региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курской области.

Анализ деятельности Министерства позволяет сделать вывод, что региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курской области свидетельствует о том, что наблюдается:

отсутствие массовых нарушений прав участников долевого строительства;
отсутствие вынесенных судебных актов о признании незаконными действий (бездействий) должностных лиц Министерства.

Основной задачей Министерства в рамках государственного контроля (надзора) является предупреждение, выявление и пресечение нарушений прав участников долевого строительства.

С целью предотвращения появления проблемных объектов, нарушения прав граждан-участников долевого строительства необходимо в текущем году продолжить работу в рамках исполнения государственных полномочий по осуществлению государственного контроля (надзора).

Государственный контроль (надзор) осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ.

Проведение семинаров с юридическими лицами, разъяснительной работы по соблюдению требований законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости позволит сократить количество нарушений обязательных требований со стороны контролируемых лиц.

В целях активизации разъяснительной работы и повышения эффективности мероприятий по информированию граждан о правовых механизмах, регулирующих деятельность в области долевого строительства, и правах граждан в области долевого строительства Министерством был создан раздел «Контроль и надзор долевого строительства» на официальном сайте Министерства, в который включена информация о нормативных правовых актах, регламентирующих осуществление государственного контроля (надзора), сведения об актуальных вопросах в области долевого строительства.

Министерством проводятся мероприятия по профилактике правонарушений юридических лиц (застройщиков) действующего законодательства в области долевого строительства.

В здании Министерства установлены информационные стенды, на которых размещена информация о месторасположении, графике работы, номерах телефонов, адресе электронной почты и Интернет-сайта Министерства, краткое описание порядка исполнения государственной функции контроля (надзора) в области долевого строительства.

Информирование граждан о правовых механизмах, регулирующих деятельность в области долевого строительства, и правах граждан в области долевого строительства также осуществляется путем индивидуального информирования в виде устного или письменного информирования при обращении граждан за информацией лично или по телефону.

В целях недопущения нарушений со стороны застройщиков на официальном сайте Министерства размещена информация о предупреждении застройщиков о недопустимости нарушений и о санкциях, которые могут быть наложены как на юридических, так и должностных лиц.

Иные предложения, связанные с осуществлением государственного контроля (надзора) и направленные на повышение эффективности такого контроля (надзора), и сокращение административных ограничений в предпринимательской деятельности отсутствуют.