

Обобщение практики

реализации программы профилактики нарушений обязательных требований законодательства в сфере регионального государственного контроля (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов за 2023 год

I. Цели обобщения правоприменительной практики

Деятельность отдела государственного контроля (надзора) в области долевого строительства Министерства строительства Курской области (далее – Отдел), 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 от 30.12.2004 № 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), а также иных требований, связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, установленных нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа исполнительной власти (далее - законодательство о долевом строительстве).

В соответствии с ч. 2 ст. 23.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ предметом государственного контроля (надзора) является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных требований, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Целью проведения обобщения и анализа правоприменительной практики и наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований при осуществлении государственного контроля (надзора) является:

- 1) обеспечение единства практики применения законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации;
- 2) обеспечение доступности сведений о правоприменительной практике Министерства строительства Курской области путем опубликования;

3) снижение количества нарушений обязательных требований и повышение уровня защищенности охраняемых законом ценностей за счет обеспечения информированности заинтересованных лиц о практике применения обязательных требований;

4) совершенствование нормативных правовых актов для устранения устаревших, дублирующих и избыточных обязательных требований.

Задачами обобщения правоприменительной практики являются:

1) выявление проблемных вопросов применения Министерства строительства Курской области при осуществлении государственного контроля (надзора) обязательных требований;

2) выработка с привлечением широкого круга заинтересованных лиц оптимальных решений проблемных вопросов правоприменительной практики и их реализация;

3) выявление устаревших, дублирующих и избыточных обязательных требований, подготовка и внесение предложений по их устранению;

4) снижение количества нарушений обязательных требований и повышение уровня защищенности охраняемых законом ценностей за счет обеспечения информированности подконтрольных субъектов о практике применения обязательных требований;

5) выявление типичных нарушений обязательных требований, и подготовка предложений по реализации профилактических мероприятий для их предупреждения.

При осуществлении государственного контроля (надзора) лицами, в отношении которых осуществляются мероприятия по контролю (надзору), являются:

- застройщик;

- иное лицо, привлекающее денежные средства участников строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

II. Статистические данные о проведенных внеплановых контрольных (надзорных) мероприятиях, анализ результатов проведения таких мероприятий

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 от 30.12.2004 № 214-ФЗ

На основании ч. 3 ст. 23.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ плановые проверки 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 2022 году введены ограничения на проведение внеплановых проверок.

На 31.12.2023 на контроле Министерства строительства Курской области, 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) выявлены следующие наиболее часто встречающиеся нарушения:

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 постановлениям 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.

III. Информация о проведенных профилактических мероприятиях и результатах их проведения

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

- проведено 124 консультирования, в том числе 34 консультирования 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 консультирований 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://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 объектов.

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.

IV. Предложения об актуализации обязательных требований и необходимости внесения изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре)

Информация об изменениях требований законодательства на регулярной основе публикуется на официальном сайте Министерства.

Осуществляется информирование лиц, в отношении которых реализуется мероприятие по контролю (надзору), по вопросам соблюдения обязательных требований, в том числе посредством разработки и опубликования руководств по соблюдению обязательных требований, проведения совещаний и иными способами.

В случае изменения обязательных требований готовится и распространяется информация о содержании новых нормативно-правовых актов, устанавливающих обязательные требования, внесенных изменениях в действующие нормативно-правовые акты, сроках и порядке вступления их в действие, а также рекомендации о проведении необходимых организационных, технических мероприятий, направленных на внедрение и обеспечение соблюдения обязательных требований.