

**Доклад об осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курской области за 2021 год.**

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

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

Конституция Российской Федерации;

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 по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (до 01.01.2022);

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

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ;

Распоряжение Правительства Российской Федерации от 19.04.2016 г. №724-р «Перечень 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 7.10.2017 №1231 «О публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства»;

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 нормах 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 11.10.2018 № 653/пр «Об утверждении формы заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона 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»;

Приказ Минстроя России от 29.09.2020 № 560/пр «О внесении изменений в форму заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», утвержденную приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 11.10.2018 г. № 653/пр»;

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

Постановление Администрации Курской области от 14.05.2016 № 412-па «Об утверждении Порядка организации и осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории 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 комитета строительства Курской области от 25.02.2019 № 39 «Об осуществлении комитетом строительства Курской области некоторых полномочий в области государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»;

Приказ комитета строительства Курской области от 18.12.2019 года № 276 «Об утверждении программы профилактики нарушений обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также привлечения денежных средств граждан для строительства жилищно-строительными кооперативами многоквартирных домов на 2020-2022 годы»;

Приказ комитета строительства Курской области от 25.11.2019 № 230 «Об утверждении руководства по соблюдению обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов».

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 от 30.12.2004 №214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

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

Ключевыми показателями регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости 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), муниципального контроля.**

а) Министерство строительства Курской области входит в структуру Правительства Курской области. Им осуществляется региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства.

б) 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;

- мониторинг 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.

в) Нормативно - правовые акты, регламентирующие исполнение основных и вспомогательных функций:

Административный регламент по исполнению государственной функции «Осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»;

Административный регламент по исполнению государственной функции «Осуществление контроля за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирного дома, а также за соблюдением жилищно-строительным кооперативом требований части 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации» комитетом строительства и архитектуры Курской области.

г) При осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства для получения документов, необходимых для проведения проверок, а также предоставления иных необходимых сведений осуществляется взаимодействие с:

- органами государственной власти Курской области, органами местного самоуправления;

- иными органами и организациями, имеющими сведения, необходимые для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства.

д) Внеплановые проверки лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости комитетом строительства в 2021 г. не проводились;

- осуществлено 32 проверки отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, а также проверок 23 проектных деклараций;

- составлено 15 постановлений к лицам, привлекающим денежные средства граждан для строительства, нарушившим законодательство в области долевого строительства;

- рассмотрено 60 жалоб граждан и юридических лиц, связанных с нарушениями Федерального закона № 214 – ФЗ.

е) Экспертные организации и эксперты не привлекаются.

### **3. Финансовое и кадровое обеспечение государственного контроля (надзора), муниципального контроля.**

а) 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.

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

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

г) Распределение средней нагрузки между работниками распределяется пропорционально.

д) Экспертов и представителей экспертных организаций не привлекалось к проведению мероприятий по контролю.

### **4. Проведение государственного регионального контроля (надзора), муниципального контроля.**

а) 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.

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

в) 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 о

случаях возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера отсутствуют.

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

а) Мерами реагирования по фактам выявленных нарушений, в том числе в динамике (по полугодиям) являются выданные предписания и постановления.

б) В рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курской области в период с начала 2021 года комитетом строительства Курской области (далее - комитет) в отношении поднадзорных субъектов проведено 15 мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами по размещению ими информации в ЕИСЖС, по проверке ежеквартальной отчетности застройщиков Курской области, осуществляющих доленое строительство.

По результатам мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами в части размещения информации в ЕИСЖС вынесено 1 постановление об административных правонарушениях с назначением наказания в виде предупреждения, 2 постановления об административных правонарушениях с назначением наказания в виде штрафа на общую сумму 30 тыс. рублей.

По результатам проверки ежеквартальной отчетности застройщиков, осуществляющих доленое строительство с привлечением денежных средств граждан – участников долевого строительства, вынесено 12 постановлений об административных правонарушениях по ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ, с назначением наказания в виде штрафа на общую сумму 690 тыс. рублей. По результатам проверки отчетности предписания об устранении нарушений в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости не выносились.

В 2021 году комитетом выдано 3 заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - заключение), 2 отказа в выдаче заключений.

В соответствии с подпунктом «д» пункта 8 статьи 1 Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 28.06.2021 услуга по выдаче заключений утратила силу.

в) Приказом комитета строительства Курской области от 18.12.2019 года № 276 утверждены программы профилактики нарушений обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или)

иных объектов недвижимости, а также привлечения денежных средств граждан для строительства жилищно-строительными кооперативами многоквартирных домов на 2020-2022 годы.

г) Сведения об оспаривании в суде юридическими лицами оснований и результатов проведения в отношении их мероприятий по контролю (количество удовлетворенных судом исков, типовые основания для удовлетворения обращений истцов, меры реагирования, принятые в отношении должностных лиц органов государственного контроля (надзора), отсутствуют.

#### **6. Анализ и оценка эффективности государственного контроля (надзора), муниципального контроля**

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

Доля проверок, по итогам которых по результатам 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%;

Отношение суммы взысканных административных штрафов к общей сумме наложенных административных штрафов (в процентах) составляет 60 %;

Средний размер наложенного административного штрафа в том числе на должностных лиц - 10 000,00 рублей, на юридических лиц - 50 000, 00 руб.

#### **7. Выводы и предложения по результатам государственного контроля (надзора), муниципального контроля**

В 2021 году комитетом 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 комитета строительства 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 комитета.

Основной задачей комитета строительства Курской области в рамках государственного контроля (надзора) в области долевого строительства 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 регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства.

Региональный государственный контроль (надзор) осуществлять в соответствии с требованиями Федерального закона 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».

Проведение семинаров с юридическими лицами, разъяснительной работы по соблюдению требований законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

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 комитетом был разработан раздел «контроль и надзор долевого строительства» на официальном сайте комитета строительства Курской области, в который включена информация о нормативных правовых актах, регламентирующих осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, информация об актуальных вопросах в области долевого строительства, а также осуществляются публикации в средствах массовой информации.

Вместе с тем, комитетом проводятся мероприятия по профилактике правонарушений юридических лиц (застройщиков) действующего законодательства в области долевого строительства.

Кроме того, в здании комитета установлены информационные стенды, на которых размещена информация о месторасположении, графике работы, номерах телефонов, адресе электронной почты и Интернет-сайта комитета, 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 комитета строительства Курской области размещена информация о предупреждении застройщиков о недопустимости нарушений и о санкциях, которые могут быть наложены как на юридических, так и должностных лиц.

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