



**ДЕПАРТАМЕНТ СТРОИТЕЛЬСТВА,
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

от «__» _____ 2024 г.

№ _____

г. Кострома

Об утверждении Доклада о результатах обобщения правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области, регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Костромской области за 2023 год

В соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (в редакции Федеральных законов от 11.06.2021 № 170-ФЗ, от 02.07.2021 № 359-ФЗ, от 06.12.2021 № 408-ФЗ, от 14.07.2022 № 253-ФЗ, от 05.12.2022 № 498-ФЗ, от 03.04.2023 № 100-ФЗ, от 24.07.2023 № 358-ФЗ, от 04.08.2023 № 483-ФЗ, от 19.10.2023 № 506-ФЗ, от 25.12.2023 № 625-ФЗ)

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Доклад о результатах обобщения правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области, регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Костромской области за 2023 год, согласно приложению к настоящему приказу.

2. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания.

Директор департамента

С.Н. Кралин

Приложение
Утверждено
приказом Департамента
строительства, ЖКХ и ТЭК
Костромской области
от «__» _____ 20__ г. №

ДОКЛАД

о результатах обобщения правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области, регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Костромской области за 2023 год

Раздел I. Общие положения

1.1. Обзор правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области (далее - Департамент) по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - Контроль за долевым строительством), за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома на территории Костромской области (далее - Контроль за деятельностью ЖСК) подготовлен в соответствии с законодательством Российской Федерации о долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости за 2022 год подготовлен в соответствии со ст. 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ).

1.2. В соответствии с Положением о Департаменте, утвержденным постановлением губернатора Костромской области от 10 октября 2018 года № 214 «О департаменте строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области», Департамент является уполномоченным органом исполнительной власти на территории Костромской области, осуществляющим региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома.

Раздел II. Правоприменительная практика организации и проведения регионального государственного контроля (надзора). Единообразие подходов к применению контрольным (надзорным) органом и его должностными лицами обязательных требований, законодательства Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле

По данным, представленным 26 строительными организациями, привлекающими денежные средства граждан-участников долевого строительства многоквартирных домов (других объектов недвижимости) по состоянию на 29.12.2023, на территории Костромской области количество строящихся объектов составило 51 единицу, количество привлеченных денежных средств участников долевого строительства - 4,34 млрд. руб., общей площадью 203148 кв.м., количество действующих договоров долевого участия - 1075 единиц, в том числе 915 договоров с размещением денежных средств на счетах эскроу по 29 объектам строительства.

Также, по состоянию на 29.12.2023 на территории Костромской области осуществляет деятельность ЖСК «Добрый Дом» по строительству многоквартирного дома по адресу: г. Кострома, поселок Новый, дом 5а.

2.1. Перечень правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов установлен приказом 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» (далее - Приказ Минстроя России № 930/пр).

Указанный Приказ размещается на официальном сайте Департамента в сети интернет. О внесении изменений в приказ Минстроя России № 930/пр Департамент информирует подконтрольных субъектов путем размещения на официальном сайте актуальной редакции Приказа.

2.2. Организация проведения контрольно-надзорных мероприятий. Исчисление и соблюдение сроков проведения проверок. Соблюдение прав юридических лиц при организации и проведении проверок.

Контрольно-надзорные мероприятия в сфере Контроля за долевым строительством проводятся в соответствии с п.п. 22-33 Главы 4 Положения, утвержденного постановлением администрации Костромской области от 04.10.2021 № 444-а «Об утверждении положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области» (далее - Положение о контроле за долевым строительством).

Индикатором риска нарушения обязательных требований, используемого при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, служащим основанием для проведения внеплановых проверок, является отклонение контролируемым лицом на 20 процентов и более от соблюдения плановых показателей, установленных примерным графиком реализации проекта строительства, входящим в состав отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, размещаемой контролируемым лицом в единой информационной системе жилищного строительства, за 2 предыдущих квартала отчетного периода.

Контрольно-надзорные мероприятия в сфере Контроля за деятельностью ЖСК проводятся в соответствии с Главой 11 Положения, утвержденного постановлением администрации Костромской области от 04.10.2021 № 443-а «Об утверждении положения о региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Костромской области» (далее - Положение о контроле за деятельностью ЖСК).

Индикатором риска нарушения обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Костромской области, служащим основанием для проведения внеплановых проверок, является отклонение контролируемым лицом на 20 процентов и более от соблюдения плановых показателей, установленных примерным графиком реализации проекта строительства, входящим в состав отчетности об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, размещаемой контролируемым лицом в единой информационной системе жилищного строительства, за 2 предыдущих квартала отчетного периода.

Информация о предмете, целях и задачах проверок отражается в приказе, утверждаемом директором Департамента или уполномоченными лицами.

В указанных Главах Положений об осуществлении регионального государственного контроля (надзора) закреплены сроки проведения КНМ, права юридических лиц при организации и проведении проверок. В 2023 году жалоб на действия контролирующего органа при проведении КНМ не поступало.

2.3. Оформление результатов проверок и принятие мер по их результатам утверждены Главой 5 Положения о контроле за долевым строительством, Главой 16 Положения о контроле за деятельностью ЖСК.

По окончании проведения контрольного (надзорного) мероприятия, предусматривающего взаимодействие с контролируемым лицом, составляется акт контрольного (надзорного) мероприятия (далее - акт).

В случае если по результатам проведения такого мероприятия выявлено нарушение обязательных требований, в акте должно быть указано, какое именно обязательное требование нарушено, каким нормативным правовым актом и его структурной единицей оно установлено.

В случае устранения выявленного нарушения до окончания проведения контрольного (надзорного) мероприятия, предусматривающего взаимодействие с контролируемым лицом, в акте указывается факт его устранения.

Документы, иные материалы, являющиеся доказательствами нарушения обязательных требований, должны быть приобщены к акту.

Оформление акта производится на месте проведения контрольного (надзорного) мероприятия в день окончания проведения такого мероприятия.

Акт контрольного (надзорного) мероприятия, проведение которого было согласовано органами прокуратуры, направляется в органы прокуратуры посредством единого реестра контрольных (надзорных) мероприятий непосредственно после его оформления.

При проведении КНМ контролирующий орган направляет акт контролируемому лицу в порядке, установленном статьей 21 Федерального закона № 248-ФЗ.

Должностные лица Департамента осуществляли своевременный контроль за выполнением выданных предписаний, а также за своевременной подготовкой и передачей материалов должностным лицам Департамента, уполномоченным рассматривать дела об административных правонарушениях, и в суды.

Информация о результатах контрольно-надзорной деятельности на постоянной основе размещается на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». В Единую информационную систему жилищного строительства информация о КНМ вносится в полном объеме и своевременно.

2.4. Составление ежегодного плана проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, его направление в органы прокуратуры.

В соответствии с ч. 3 ст. 23.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (далее - Федеральный закон №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.

В соответствии с ч. 3 ст. 123.3 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее - ЖК РФ) при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

2.5. Использование оснований для проведения внеплановых проверок, согласование проведения внеплановых выездных проверок с органами прокуратуры в установленных федеральными законами случаях.

При осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за деятельностью ЖСК в течение 2023 года внеплановые проверки, в том числе требующие согласования с органами прокуратуры, не проводились, ввиду отсутствия основания, а также в соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее - Постановление № 336).

Раздел III. Организация и проведение мероприятий по наблюдению за соблюдением обязательных требований

3.1. Мероприятия по наблюдению за соблюдением обязательных требований (далее - МНСОТ) при осуществлении Контроля за долевым строительством проводятся в соответствии с п.п. 34-38 Главы 4 Положения о контроле за долевым строительством.

3.2. МНСОТ при осуществлении Контроля за деятельностью ЖСК проводятся в соответствии с Главой 14 Положения о контроле за деятельностью ЖСК.

3.3. Наблюдение за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности) проводится должностными лицами контролирующего органа на основании задания, утвержденного руководителем контролирующего органа

(лицом, исполняющим обязанности руководителя контролирующего органа на период его отсутствия) или заместителем руководителя контролирующего органа, в ведении которого находятся вопросы Контроля за долевым строительством, за деятельностью ЖСК.

Основы организации МНСОТ утверждены приказом Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области от 30.12.2021 № 191 «Об утверждении порядка проведения мероприятий по наблюдению за соблюдением обязательных требований в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Костромской области», размещенном на официальном сайте контролирующего органа.

Раздел IV. Результаты КНМ, МНСОТ, привлечение к административной ответственности лиц за административные правонарушения, выявленные по результатам указанных мероприятий, реализация иных контрольно-надзорных полномочий.

4.1. В рамках осуществления Контроля за долевым строительством, Контроля за деятельностью ЖСК в период с 01.01.2023 по 29.12.2023 года Департаментом в отношении поднадзорных субъектов проведено 35 МНСОТ в части размещения застройщиками, осуществляющими доленое строительство, ЖСК информации в единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС), соответствия застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ.

С учетом Постановления № 336, после 10.03.2022 в рамках МНСОТ в части проверки обязательных требований по размещению информации в ЕИСЖС внесено 23 предостережение о недопустимости нарушений обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

По результатам анализа ежеквартальной отчетности застройщиков Костромской области, осуществляющих доленое строительство, ЖСК, в рамках 12 МНСОТ застройщикам Костромской области, осуществляющим доленое строительство, внесено 10 предостережений о недопустимости нарушений обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

За истекший период 2023 года рассмотрено 10 дел об административных правонарушениях по поступившим из прокуратуры города Костромы материалам, по которым вынесено 10 постановлений об административных правонарушениях с назначением наказания в виде предупреждения.

За истекший период 2022 года с целью недопущения на территории региона новых проблемных объектов, пострадавших граждан, соблюдения положений Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долеом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в органы прокуратуры г. Костромы направлено 1 сообщение о принятии мер прокурорского реагирования, содержащее нарушение требований указанного Федерального закона.

4.2. Оценка тяжести нарушений обязательных требований и выбор ответственности, к которой привлекается виновное лицо.

При выборе вида наказания и меры ответственности за совершение административного правонарушения должностные лица Департамента руководствуются положениями КоАП РФ: учитываются смягчающие и отягчающие административную ответственность обстоятельства, а также возможность замены административного штрафа предупреждением.

В 2023 году Департаментом в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства, а также их должностных лиц вынесено 10 постановлений об административных правонарушениях с назначением наказания в виде предупреждения.

4.3. Реализация Департаментом иных контрольно-надзорных полномочий

По состоянию на 29.12.2023 на территории Костромской области восстановлены права 100 % граждан - участников долевого строительства, оказавшихся в числе пострадавших от недобросовестных действий застройщиков на территории Костромской области по объектам, включенным в Единый реестр проблемных объектов. Последний проблемный объект введен в эксплуатацию 24.05.2023 года - г. Кострома, мкр-н Новый город, д. 9 литер Б (ООО ИСПО «Костромагорстрой»), права и обязанности застройщика по которому были переданы НКО «Фонд Костромской области по защите прав граждан-участников долевого строительства».

Раздел V. Правоприменительная практика соблюдения обязательных требований. Выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений. Анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба)

5.1. Типичные нарушения, выявленные в ходе КНМ и МНСОТ.

Типичными нарушениями, выявленными в ходе проведения контрольно - надзорных мероприятий, мероприятий по наблюдению за соблюдением обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, за деятельностью ЖСК явились следующие нарушения:

1) нарушения обязательных требований к порядку представления отчетности застройщика, ЖСК в части осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников строительства (ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ) - с учетом Постановления №336 внесено 10 предостережений;

2) неразмещение застройщиком, ЖСК информации в ЕИСЖС, нарушение порядка, сроков и (или) периодичности размещения информации, размещение информации в ЕИСЖС не в полном объеме (ч. ч. 1, 2 ст. 13.19.3 КоАП РФ, ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ) - с учетом Постановления № 336 - внесено 51 предостережение;

Таким образом, наибольшую долю из числа правонарушений составили нарушения порядка и сроков представления отчетности в контролирующий орган, а также размещения информации в ЕИСЖС.

5.2. Основные рекомендации подконтрольным субъектам (застройщикам, ЖСК) по проведению мероприятий, направленных на устранении причин совершения массовых нарушений обязательных требований:

- 1) изучить требования основных нормативно-правовых актов в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в сфере деятельности ЖСК;
- 2) своевременное ознакомление с изменениями в нормативно-правовых актах, регулирующих осуществление регионального государственного контроля (надзора) в сфере долевого строительства, в сфере деятельности ЖСК.

Раздел VI. Предложения об актуализации обязательных требований,
о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном
контроле (надзоре)

6.1. Предложения об актуализации обязательных требований, о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре) при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости отсутствуют.