

Анализ правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области за 3 квартал 2020 года

Настоящий доклад по правоприменительной практике при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области за 3 квартал 2020 года подготовлен в рамках реализации статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», приоритетной программы «Реформа контрольно-надзорной деятельности», на основе обобщения и анализа.

Цель мероприятия – доведение до сведения застройщиков, осуществляющих строительство с привлечением денежных средств участников долевого строительства информации о недопустимых действиях, о санкциях, применяемых контролирующим органом к нарушителям.

Приказом Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области (далее - Департамент) от 19.12.2019 № 762 утверждена программа профилактики обязательных требований, соблюдение которых проверяется отделом контроля (надзора) за долевым строительством управления контроля (надзора) за строительством Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области при осуществлении контрольно-надзорных полномочий на 2020 год и плановый период 2021-2022 гг.

Также, разработаны руководства по соблюдению обязательных требований (утверждены приказом департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области от 14.12.2019 № 776) с разъяснением критериев правомерного поведения, новых требований нормативных правовых актов, а также необходимых для реализации таких нормативных правовых актов организационных, технических мероприятий.

В предмет регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, связанных со строительством многоквартирных домов, входит контроль за соблюдением застройщиками обязательных требований, установленных Федеральным законом 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами, контроль за соблюдением положений законодательства Российской Федерации в области долевого строительства.

Департаментом в ходе осуществления контрольно-надзорных полномочий за истекший период 2020 года в УМВД России по Костромской области направлено 4 обращения, содержащие информацию о возможном наличии в действиях застройщиков, осуществляющих строительство с привлечением денежных средств

участников долевого строительства, признаков состава преступлений, предусмотренных ч.4 ст.159 УК РФ, для организации проведения процессуальных проверок.

За истекший период 2020 года Департаментом на основании информации о выявлении административных правонарушений, поступивших из прокуратуры г. Костромы, рассмотрены 5 дел об административных правонарушениях, предусмотренных ч.2 ст.14.28 КоАП РФ, ч.1 ст.13.19.3 КоАП РФ, с назначением административного наказания в виде предупреждения по 3 делам, с назначением наказания в виде административного штрафа по 2 делам на общую сумму 205 тысяч рублей.

За истекший период 2020 года Департаментом выдано 16 заключений о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ.

В рамках регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства за истекший период 2020 года Департаментом проведено 1 мероприятие по контролю без взаимодействия с юридическими лицами по раскрытию ими в соответствии с ч. 2 ст. 3.1 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 - Федеральный закон № 214-ФЗ) обязательной информации в единой информационной системе жилищного строительства, а также 25 внеплановых документарных проверок. По итогам проверок вынесено 24 постановления об административных правонарушениях с назначением наказания в виде предупреждения, 9 постановлений об административных правонарушениях с назначением наказания в виде штрафа на общую сумму 537,0 тыс. руб.

Также, по результатам проверки ежеквартальной отчетности застройщиков Костромской области 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 за истекший период 2020 года выдано 54 предписания об устранении нарушений законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, вынесено 26 постановлений об административных правонарушениях с назначением наказания в виде предупреждения, 39 постановлений об административных правонарушениях с назначением наказания в виде штрафа на общую сумму 1332 тыс. рублей.

Типичными нарушениями требований законодательства Российской Федерации в области долевого строительства, выявленными в период с начала 2020 года, в ходе проведения контрольно-надзорных мероприятий при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, явились следующие нарушения:

1) нарушения обязательных требований к порядку представления отчетности застройщика в части осуществления деятельности, связанной с привлечением

денежных средств участников долевого строительства (ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ), в том числе за непредставление отчетности (представление с нарушением срока);

2) неразмещение застройщиком 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);

3) привлечение денежных средств гражданина, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, лицом, не имеющим на то права (ч. 1 ст. 14.28 КоАП РФ).

Основными причинами нарушений обязательных требований законодательства РФ в области долевого строительства являются:

изменение законодательства в сфере долевого строительства;

отсутствие информированности и заинтересованности застройщика исполнять вносимые в законодательство о долевом строительстве нормативные требования, а также отсутствие правовой грамотности лиц, участвующих в долевом строительстве;

допускаемые опечатки, опiski в отчетности застройщиков;

неполнота и недостоверность представляемой информации в отчетности застройщиков;

нарушение порядка и сроков представления отчетности застройщиков;

сокрытие застройщиком информации о проекте строительства, а также нарушение сроков размещения и актуализации информации в ЕИСЖС;

проблемы технического характера (в части размещения информации в ЕИСЖС;

окончание срока действия разрешительных документов, на основании которых осуществляется строительство, а равно отзыв документов.

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

1) изучить требования основных нормативных правовых актов в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, отслеживать вносимые в них изменения;

2) ознакомиться с результатами проверок на сайте proverki.gov.ru - Единый реестр проверок, не допускать повторных правонарушений;

3) обеспечить своевременность направления в контролирующий орган отчетности застройщика;

4) обеспечить полноту отчетности застройщика.