

Приложение № 1
к приказу Департамента
государственного строительного
и технического надзора
Смоленской области

от 14.03.2023 № 148/04

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 Смоленской области за 2022 год**

1. Цели обобщения правоприменительной практики

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 Смоленской области за 2022 год подготовлен Департаментом государственного строительного и технического надзора Смоленской области (далее – Департамент) на основании статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», пункта 30 Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Смоленской области, утвержденным постановлением Администрации Смоленской области от 30.11.2021 № 755.

Деятельность Департамента, 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 Смоленской области (далее – государственный контроль (надзор)).

Целью обобщения и анализа правоприменительной практики Департамента при осуществлении государственного контроля (надзора) за 2022 год являются:

- 1) обеспечение единообразных подходов к применению Департаментом и его должностными лицами обязательных требований в области долевого строительства;
- 2) выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;

- 3) анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);
- 4) подготовка предложений об актуализации обязательных требований;
- 5) подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре).

В соответствии с частью 2 статьи 23.5 Федерального закона № 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 № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. 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 № 248-ФЗ), с учетом особенностей, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ

На основании части 3 статьи 23.5 Федерального закона № 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.

В 2022 году Департаментом проведены 3 внеплановые документарные проверки.

Кроме того, в 2022 году Департаментом было проведено 124 мероприятия по наблюдению за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности), на основании ст. 74 Федерального закона № 248-ФЗ. В результате проведенных мероприятий без взаимодействия застройщикам было объявлено 64 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

По результатам проведенных в 2022 году мероприятий было составлено 6 протоколов об административных правонарушениях, по которым назначено 6 административных наказаний в виде административного штрафа. Сумма наложенных административных штрафов составила 780 000 рублей.

После анализа результатов проведенных проверок были выявлены наиболее типичные нарушения обязательных требований:

1) неисполнение обязанности по размещению информации в единой информационной системе жилищного строительства;

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.

Основными причинами нарушений обязательных требований являются:

- отсутствие заинтересованности застройщика исполнять требования законодательства в области долевого строительства, а также отсутствие правовой грамотности застройщика.

При выборе вида наказания и меры ответственности за совершение административного правонарушения должностные лица Департамента руководствовались положениями Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), при которых учитывались смягчающие и отягчающие административную ответственность обстоятельства, а также возможность замены административного штрафа предупреждением.

В 2022 году застройщикам было направлено 3 предписания об устранении выявленных нарушений. После вступления в силу Постановления № 336 предписания застройщикам не направлялись, проверки по исполнению не проводились.

3. Анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба)

В 2022 году случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, источников и факторов риска причинения вреда (ущерба) Департаментом не выявлено.

4. Информация о проведенных профилактических мероприятиях и результатах их проведения

В целях предупреждения нарушений в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Смоленской области, Департаментом осуществлялись профилактические мероприятия, в соответствии с программой профилактики на 2022 год, утвержденной приказом Департамента государственного строительного и технического надзора Смоленской области от 17.12.2021 № 1221/ОД, а именно:

1) на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее – сеть Интернет) актуализирован и размещен перечень правовых актов, содержащих обязательные требования,

соблюдение которых оценивается при осуществлении государственного контроля (надзора);

2) на официальном сайте Департамента в сети Интернет размещены разъяснительные материалы по вопросам соблюдения обязательных требований;

3) на официальном сайте Департамента в сети Интернет размещена информация об изменениях, вносимых в действующие нормативные правовые акты в области долевого строительства;

4) на официальном сайте Департамента в сети Интернет сформирован и размещен перечень типичных нарушений обязательных требований, установленных правовыми актами в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, выявленных в результате анализа и обобщения правоприменительной практики контрольной (надзорной) деятельности.

В соответствии со статьями 49, 50, 52 Федерального закона № 248-ФЗ в 2022 году проведено 88 профилактических мероприятий, а именно:

- проведено 13 консультирований, в том числе по вопросам соблюдения застройщиками требований в части размещения и заполнения проектных деклараций при осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

- сформированы и направлены в адрес застройщиков посредством Единого реестра контрольно-надзорных мероприятий 64 предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований;

- проведено 7 профилактических визитов, в том числе в формате ВКС.

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

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

Актуализация обязательных требований, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ не требуется. Предложений по внесению изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре) не имеется.