



ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА
СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

(Главное управление госстройтехнадзора Смоленской области)

П Р И К А З

« 11 » марта 2025

№ 165/24

Об утверждении докладов о
правоприменительной практике
за 2024 год

В соответствии с частью 4 статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», пунктом 31 Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Смоленской области», утвержденного постановлением Администрации Смоленской области от 30.11.2021 № 755, пунктом 21 Положения о региональном государственном строительном надзоре на территории Смоленской области», утвержденного постановлением Администрации Смоленской области от 30.11.2021 № 756, и пунктом 36 Положения о региональном государственном надзоре в области технического состояния и эксплуатации самоходных машин и других видов техники, аттракционов на территории Смоленской области», утвержденного постановлением Администрации Смоленской области от 30.11.2021 № 757

п р и к а з ы в а ю :

1. Утвердить 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 2024 год согласно приложению № 1 к настоящему приказу.

2. Утвердить доклад по результатам обобщения правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного строительного надзора на территории Смоленской области за 2024 год согласно приложению № 2 к настоящему приказу.

3. Утвердить доклад по результатам обобщения правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в

области технического состояния и эксплуатации самоходных машин и других видов техники на территории Смоленской области за 2024 год согласно приложению № 3 к настоящему приказу.

4. Утвердить доклад по результатам обобщения правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области технического состояния и эксплуатации аттракционов на территории Смоленской области за 2024 год согласно приложению № 4 к настоящему приказу.

5. Советнику-эксперту отдела бухгалтерского учета и закупок Грекову А.Г. в срок до 15.03.2025 обеспечить размещение утвержденных докладов на официальном сайте Главного управления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

И.о. начальника Главного управления



А.И. Дивинский

от 11 марта 2025 г. № 165/ОД

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 2024 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 2024 год подготовлен Главным управлением государственного строительного и технического надзора Смоленской области (далее – Главное управление) на основании статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ).

Деятельность Главного управления, в рамках требований 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» (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)).

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.

Целью обобщения и анализа правоприменительной практики Главного управления при осуществлении государственного контроля (надзора) за 2024 год являются:

- 1) обеспечение единообразных подходов к применению Главным управлением 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.

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

В 2024 году Главным управлением при согласовании с прокуратурой Смоленской области проведена 1 внеплановая документарная проверка, по результатам которой составлено 3 протокола об административных правонарушениях, по которым назначено 1 административное наказание в виде административного штрафа, размером 100 000 рублей.

Кроме того, в 2024 году Главным управлением было проведено 161 мероприятие по наблюдению за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности), на основании статьи 74 Федерального закона № 248-ФЗ. В результате проведенных мероприятий без взаимодействия застройщикам было объявлено 56 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

После анализа результатов проведенных мероприятий 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 информированности и 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 Главного управления 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 2024 году, руководствуясь требованиями 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 2024 году случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, источников и факторов риска причинения вреда (ущерба) Главным управлением 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, Главным управлением осуществлялись профилактические мероприятия, в соответствии с программой профилактики на 2024 год, утвержденной приказом Главного управления государственного строительного и технического надзора Смоленской области от 19.12.2023 № 935/ОД, а именно:

1) на официальном сайте Главного управления 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 Главного управления в сети Интернет размещены разъяснительные материалы по вопросам соблюдения обязательных требований;

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

4) на официальном сайте Главного управления 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 2024 году проведено 84 профилактических мероприятий, а именно:

- проведено 6 консультаций, 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 56 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований;

- проведено 11 профилактических визитов, в том числе в формате ВКС.

Проводимые Главным управлением 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 действующих обязательных требований не требуется. Предложений по внесению изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре) не имеется.