

УТВЕРЖДЕН
приказом комитета
государственного строительного
надзора Правительства
Хабаровского края
от 05.03.2024 № 10П

**Доклад,
содержащий результаты обобщения правоприменительной практики
комитета государственного строительного надзора
Правительства Хабаровского края
при осуществлении регионального государственного контроля (надзора)
в области долевого строительства многоквартирных домов
и (или) иных объектов недвижимости
за 2023 год**

Комитет государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края (далее – комитет) является исполнительным органом Хабаровского края (далее – край), уполномоченным в сфере регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Доклад, содержащий результаты обобщения правоприменительной практики комитета при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории края за 2023 год, подготовлен в целях реализации положений Федерального закона от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ), Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Хабаровского края, утвержденного постановлением Правительства Хабаровского края от 28 декабря 2021 г. № 688-пр "Об организации регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Хабаровского края и о признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Хабаровского края", приказа комитета от 16 декабря 2022 г. № 67П "Об утверждении программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2023 год".

Обобщение правоприменительной практики является одним из видов профилактических мероприятий, проводимых комитетом на территории края, и проводится для решения следующих задач:

1) обеспечение единообразных подходов к применению контрольным (надзорным) органом и его должностными лицами обязательных требований,

законодательства Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле;

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), муниципальном контроле.

В 2023 году на территории края 55 застройщиков осуществляли деятельность по строительству 74 объектов капитального строительства (125 жилых дома) по принципам долевого строительства.

Исполнение контроля (надзора) направлено на предупреждение, выявление и пресечение допущенных лицами, привлекающими денежные средства участников долевого для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, нарушений в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории края.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 г. № 336 "Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля" (в ред. от 29.12.2022 № 2516) установлены особенности осуществления государственного надзора на 2022-2023 год – введены ограничения в отношении видов контроля (надзора), которые регулируются Федеральным законом № 248-ФЗ.

С учетом действия моратория в 2023 году комитетом проведено 142 контрольных (надзорных) мероприятия без взаимодействия с контролируемыми лицами – застройщиками в виде наблюдения за соблюдением обязательных требований (далее – мероприятия), в ходе которых оценивалось достоверность и своевременность:

- предоставления ежеквартальной отчетности застройщиков 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 обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства (далее – отчетность застройщика);

- раскрытия информации, обязательной к размещению в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС).

По результатам проведения мероприятий выдано 110 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

При проведении мероприятий типичными являлись следующие нарушения:

1) выявление фактов непредставления либо представления отчетности застройщика с нарушением срока;

2) представление отчетности не в полном объеме и содержащей недостоверные сведения, в том числе:

- отсутствие справки о прочих расходах с указанием направления расходования денежных средств;

- отсутствие справки о неисполненных (просроченных) обязательствах по договорам с указанием причин ненадлежащего исполнения обязательств;

- недостоверный расчет норматива обеспеченности обязательств;

3) не размещение застройщиком информации в ЕИСЖС или нарушение порядка, способов, сроков и (или) периодичности размещения информации, либо размещение информации не в полном объеме, а равно размещение заведомо искаженной информации, в том числе:

- недостоверные сведения о фирменном наименовании застройщика, месте нахождения, сведения об учредителях, наименовании и адресе объекта строительства;

- не соответствие графика реализации проекта текущему состоянию строительства, отображенному на размещенных фотографиях;

- не соответствие условий проекта договора участия в долевом строительстве требованиям, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и или иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

В ходе проведения мероприятий выявлены признаки нарушений требований, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, в том числе признаки нецелевого использования средств участников долевого строительства, в отношении:

- ООО "Олимп-Инвест", осуществляющего строительство объекта "Многokвартирный жилой", расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, за I и II кварталы 2022 года;

- ООО "ЖилСтройМонтаж", осуществляющего строительство объекта "Многokвартирный жилой дом (ориентир: жилое здание по ул. Тихоокеанская, д. 219) в Краснофлотском районе г. Хабаровска", I, II кварталы 2023 года;

- ООО "Инженерно-консалтинговое агентство "Стройэкспертиза", осуществляющего строительство объекта "Многokэтажный жилой дом по ул. Карла Маркса в Железнодорожном округе г. Хабаровска", за III квартал 2023.

Материалы указанных выше проверок направлены в адрес Управления министерства внутренних дел Российской Федерации по Хабаровскому краю и Прокуратуру Хабаровского края для принятия мер реагирования.

По результатам рассмотрения постановлений районных прокуроров г. Хабаровска и г. Комсомольска-на-Амуре о возбуждении производства об административном правонарушении, комитетом вынесено 3 постановления о назначении административных наказаний, в том числе:

- по части 2 статьи 14.28 КоАП РФ – 1;
- по части 3 статьи 14.28 КоАП РФ – 2.

Реализация профилактических мероприятий, предусмотренных программой профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного строительного надзора, обеспечила снижение административной нагрузки на бизнес, повысила эффективность надзорной деятельности комитета, обеспечила её прозрачность и открытость.
