



Правительство Хабаровского края
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО
СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА

ПРИКАЗ

11.03.2025 № 155
г. Хабаровск

Об утверждении докладов
о правоприменительной
практике за 2024 год

В соответствии с частью 4 статьи 47 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации"
ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

Доклад, содержащий результаты обобщения правоприменительной практики комитета государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края при осуществлении регионального государственного строительного надзора на территории Хабаровского края за 2024 год;

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 на территории Хабаровского края за 2024 год;

Доклад, содержащий результаты обобщения правоприменительной практики комитета государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома на территории Хабаровского края за 2024 год.

2. Отделу информационной и организационной работы обеспечить размещение докладов, утвержденных настоящим приказом, на официальном сайте комитета государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Председатель комитета

 Д.Ю. Щербина

ПК 002796

УТВЕРЖДЕН
приказом комитета
государственного строительного
надзора Правительства
Хабаровского края
от 11.03.2025 № 15А

**Доклад,
содержащий результаты обобщения правоприменительной практики
комитета государственного строительного надзора
Правительства Хабаровского края
при осуществлении регионального государственного строительного
надзора на территории Хабаровского края
за 2024 год**

Комитет государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края (далее – комитет) является исполнительным органом Хабаровского края (далее – край), уполномоченным в сфере регионального государственного строительного надзора.

Доклад, содержащий результаты обобщения правоприменительной практики комитета при осуществлении регионального государственного строительного надзора на территории края за 2024 год, подготовлен в целях реализации положений статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 47 Федерального закона от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ), постановления Правительства РФ от 1 декабря 2021 г. № 2161 "Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного строительного надзора, внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 июня 2021 г. № 1087 и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации" и постановления Правительства Хабаровского края от 30 декабря 2021 г. № 700-пр "О региональном государственном строительном надзоре на территории Хабаровского края".

Обобщение правоприменительной практики является одним из видов профилактических мероприятий, ежегодно проводимых комитетом на территории края 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.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. региональный государственный строительный надзор осуществлялся комитетом на 291 объекте капитального строительства (реконструкции), из них по категориям:

- жилые – 110;
- линейные – 36;
- образовательные – 6;
- производственные – 53;
- административные – 69;
- спортивные – 8;
- сельскохозяйственные – 1;
- ТОСЭР – 8.

Поднадзорными субъектами в 2024 году являлись 189 застройщиков и 169 лиц, осуществляющих строительство.

По итогам 2024 года:

- проведено контрольных (надзорных) мероприятий, предусматривающих взаимодействие с контролируемыми лицами – 1036;
- выявлено нарушений – 156;
- выдано предписаний – 94.

В ходе проведения контрольных (надзорных) мероприятий в отношении контролируемых лиц комитетом за 2024 год было выявлено 156 нарушений, из них:

- нарушение требований, утверждённой в установленном порядке, проектной документации – 41;

- нарушение требований к порядку осуществления строительного контроля – 51;

- нарушение требований к ведению исполнительной документации (нарушение порядка ведения общего и специальных журналов работ; отсутствие исполнительной документации, подтверждающей исполнение проектных решений) – 22;

- нарушение требований к обеспечению консервации объекта капитального строительства – 6;

- нарушение установленного порядка строительства, реконструкции объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию (строительство, реконструкция объекта капитального строительства при отсутствии разрешения на строительство; несвоевременное извещение комитета о начале работ по строительству, реконструкции объекта капитального строительства; эксплуатация объекта капитального строительства при отсутствии разрешения на ввод) – 23.

По результатам проведенных контрольных (надзорных) мероприятий, предусматривающих взаимодействие с контролируемыми лицами, возбуждено 261 дело об административных правонарушениях, из них:

- по частям 1, 2, 3 статьи 9.4 КоАП РФ – 152;
- по части 1 статьи 9.5 КоАП РФ – 50;
- по части 2 статьи 9.5 КоАП РФ – 22;
- по части 5 статьи 9.5 КоАП РФ – 11;
- по части 6 статьи 9.5 КоАП РФ – 4;
- по части 1 статьи 19.4.1 КоАП РФ – 1;
- по статье 19.7 КоАП – 2.

Данные цифры являются одними из основных показателей деятельности комитета в работе по выявлению и пресечению совершения административных правонарушений в рамках своей компетенции при осуществлении регионального строительного надзора на территории края.

В случае выявления факта уклонения правонарушителем от уплаты наложенного штрафа комитетом принимаются меры административного воздействия для такой категории лиц в виде составления протоколов об административном правонарушении по части 1 статьи 20.25 КоАП РФ, а также копия постановления, с отметками о неуплате штрафа и вступлении в законную силу, направляется в территориальные органы ФССП России для принудительного исполнения.

Вместе с тем, 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 - 2024 годы – введены ограничения в отношении видов контроля (надзора), которые регулируются Федеральным законом № 248-ФЗ:

- введены ограничения на проведение внеплановых проверок;
- отдельное регулирование устанавливается по выдаче и проверке исполнения предписаний об устранении выявленных нарушений по согласованию с прокуратурой Хабаровского края;
- возбуждение дела об административном правонарушении возможно, если состав административного правонарушения включает в себя нарушение обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом государственного контроля (надзора), и только после проведения контрольного (надзорного) мероприятия, предусматривающего взаимодействие с контролируемым лицом.

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.

УТВЕРЖДЕН

приказом комитета
государственного строительного
надзора Правительства
Хабаровского края

от 11.03.2025 № 15-Т

**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
на территории Хабаровского края за 2024 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 2024 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 03 ноября 2023 г. № 50П "Об утверждении программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2024 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 2024 году на территории края 72 застройщика осуществляют деятельность по строительству 98 объектов капитального строительства (162 жилых дома) по принципам долевого строительства.

Указанными застройщиками заключено 13 705 договоров долевого участия в строительстве, общая сумма обязательств по которым составляет 95,129 млрд. рублей.

Из них, привлечение денежных средств по счетам эскроу (с 1 июля 2019 г.) осуществляют 53 застройщика по 78 объектам капитального строительства (127 домов). Указанными застройщиками заключено 10 732 договора долевого участия, общая сумма обязательств по которым составила 82,731 млрд. рублей.

По смешанной схеме привлечение денежных средств осуществляет 5 застройщиков по 5 объектам капитального строительства (7 домов). Указанными застройщиками заключено 1 179 договоров долевого участия, общая сумма обязательств по которым составила 3,673 млрд. рублей.

По "старой схеме" 14 застройщиков осуществляет строительство 15 объектов капитального строительства (28 жилых домов), по которым заключено 1 794 договора долевого участия, общая сумма обязательств составляет 8 млрд. рублей (8,725).

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 10 марта 2022 г. № 336 "Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля" установлены особенности осуществления государственного надзора на 2022-2024 год – введены ограничения в отношении видов контроля (надзора), которые регулируются Федеральным законом № 248-ФЗ.

С учетом действия моратория в 2024 году комитетом проведено 109 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 88 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).

На основании утвержденного индикатора риска - "Перенос планируемого срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в проектной декларации контролируемого лица

на шесть месяцев и более от срока, указанного в такой проектной декларации на дату ее подачи в единую информационную систему жилищного строительства" инициировано и проведено 5 внеплановых документарных проверки, в ходе 2 из которых установлены нарушения требований части 3 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ в части отсутствия факта направления участникам долевого строительства информации о переносе срока завершения строительства и предложения об изменении договора. Проводятся мероприятия, направленные на привлечение виновных лиц к административной ответственности.

Вынесено 2 постановления о назначении административного наказания в отношении юридического и должностного лица по материалам административного производства прокуратуры Железнодорожного района г. Хабаровска.

Проведено 28 профилактических визитов в отношении контролируемых лиц – застройщиков, приступивших к осуществлению деятельности в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также в отношении объектов контроля категории значительного риска.

В целях совершенствования нормативной правовой базы в области долевого строительства многоквартирных домов на территории края и обеспечения единого подхода к определению индикаторов риска разработано и принято постановление Правительства Хабаровского края от 11 октября 2024 г. № 364-пр "О внесении изменений в отдельные постановления Правительства Хабаровского края", которым актуализирован перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории края.

Осуществлено информирования контролируемых лиц об изменениях действующего законодательства, предусматривающего соблюдение обязательных требований, путем проведения публичных мероприятий (семинары) 19 июня 2024 г. и 11 декабря 2024 г.

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.

УТВЕРЖДЕН

приказом комитета
государственного строительного
надзора Правительства
Хабаровского края

от 11.03.2025 № 15†

**Доклад,
содержащий результаты обобщения правоприменительной практики
комитета государственного строительного надзора
Правительства Хабаровского края
при осуществлении регионального государственного контроля (надзора)
за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с
привлечением средств членов кооператива для строительства
многоквартирного дома на территории Хабаровского края
за 2024 год**

Комитет государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края (далее – комитет) является исполнительным органом Хабаровского края (далее – край), уполномоченным в сфере регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома.

Доклад, содержащий результаты обобщения правоприменительной практики комитета при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома на территории края за 2024 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) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома на территории Хабаровского края, утвержденного постановлением Правительства Хабаровского края от 28 декабря 2021 г. № 689-пр "Об организации регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома на территории Хабаровского края, и о признании утратившим силу постановления Правительства Хабаровского края от 20 мая 2019 г. № 196-пр "Об утверждении Перечня сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления регионального государственного

контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома", приказа комитета от 3 ноября 2023 г. № 50П "Об утверждении программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2024 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 2024 году на территории края 6 жилищно-строительных кооперативов осуществляли деятельность по строительству 6 объектов капитального строительства (7 жилых домов).

Исполнение контроля (надзора) направлено на предупреждение, выявление и пресечение допущенных лицами, привлекающими денежные средства граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, 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" установлены особенности осуществления государственного надзора на 2022 - 2024 годы – введены ограничения в отношении видов контроля (надзора), которые регулируются Федеральным законом № 248-ФЗ.

С учетом действия моратория в 2024 году комитетом проведено 29 контрольных (надзорных) мероприятия без взаимодействия с контролируемыми лицами – ЖСК в виде наблюдения за соблюдением обязательных требований (далее – мероприятия), в ходе которых оценивалась достоверность и своевременность предоставления ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного

дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами.

По результатам проведения мероприятий выдано 24 предостережения 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 либо 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.

В целях совершенствования нормативной правовой базы при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива и обеспечения единого подхода к определению индикаторов риска разработано и принято постановление Правительства Хабаровского края от 11 октября 2024 г. № 364-пр "О внесении изменений в отдельные постановления Правительства Хабаровского края", которым актуализирован перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома на территории края.

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.
