



**МАРИЙ ЭЛ РЕСПУБЛИКЫН
ЧОНГЫМАШ,
АРХИТЕКТУР ДЕН
ИЛЕМ-КОММУНАЛ
ОЗАНЛЫК
МИНИСТЕРСТВЫЖЕ**

**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА,
АРХИТЕКТУРЫ И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА
РЕСПУБЛИКИ МАРИЙ ЭЛ**

П Р И К А З

от « 16 » февраля 2024 г. № 98

**Об утверждении доклада по итогам обобщения
правоприменительной практики контрольной (надзорной)
деятельности Министерства строительства, архитектуры и
жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл при
осуществлении регионального государственного контроля (надзора)
в области долевого строительства многоквартирных домов
и (или) иных объектов недвижимости за 2023 год**

В соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», пунктом 18 Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, утвержденного постановлением Правительства Республики Марий Эл от 1 ноября 2022 г. № 462

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить доклад по итогам обобщения правоприменительной практики контрольной (надзорной) деятельности Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл (далее - Министерство) при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого

строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за 2023 год (прилагается).

2. Разместить указанный выше доклад на официальном сайте Министерства.

Исполняющая обязанности министра



Л.А. Домрачева

УТВЕРЖДЕН
приказом Министерства
строительства, архитектуры
и жилищно-коммунального
хозяйства Республики Марий Эл
от « 16 » февраля 2024 г. № 98

ДОКЛАД

по итогам обобщения правоприменительной практики контрольной (надзорной) деятельности Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за 2023 год

Итоги обобщения правоприменительной практики подготовлены в соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», пунктом 18 постановления Правительства Республики Марий Эл от 1 ноября 2021 г. № 462 «Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» в рамках обобщения и анализа правоприменительной практики контрольной (надзорной) надзорной деятельности в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Предметом регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - региональный государственный контроль (надзор) является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - застройщики), обязательных требований, установленных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 214-ФЗ) и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В 2023 году контрольные (надзорные) мероприятия осуществлялись Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального

хозяйства Республики Марий Эл (далее - Министерство) с учетом требований, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 г. № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля», Программой профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям Министерства при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на 2023 г., утвержденной приказом Министерства от 16 декабря 2022 г. № 606. Приоритет отдавался проведению контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом (далее - контрольное мероприятие), профилактических мероприятий.

При организации регионального государственного контроля (надзора) применяется риск-ориентированный подход.

При организации регионального государственного контроля (надзора) применяются индикаторы риска.

Информация о результатах проведенных мероприятий в установленном порядке внесена в единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий.

За отчетный период отделом-Инспекцией государственного строительного надзора Республики Марий Эл Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл (далее - Инспекция) было проведено 54 контрольных (надзорных) мероприятия без взаимодействия с контролируемым лицом: наблюдение за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности) (далее - мониторинг безопасности), предметом которых являлся анализ соблюдения лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных требований, установленных Законом № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

По результатам указанных выше мероприятий контролируемым лицам объявлено 46 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

В 2023 г. с целью проведения оценки достоверности поступивших сведений об осуществлении деятельности застройщиком, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, Министерством было проведено 4 контрольных мероприятия. В ходе мероприятий Инспекцией проведен анализ ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, объявлено 1 предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований.

Проведен один профилактический визит.

По результатам проведения контрольных мероприятий Инспекцией выявлены признаки типичных нарушений обязательных требований:

1) неразмещение либо размещение бухгалтерской (финансовой) отчетности в единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС) с нарушением установленного срока (п. 7 ч. 2 ст. 3.1 Закона № 214-ФЗ). Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика подлежит обязательному аудиту. Застройщик составляет промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность на ежеквартальной основе за следующие промежуточные отчетные периоды - первый квартал, полугодие и девять месяцев. Застройщик раскрывает промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность в срок не позднее тридцати календарных дней после окончания соответствующего промежуточного отчетного периода и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторское заключение в срок не позднее ста двадцати календарных дней после окончания соответствующего отчетного года.

2) неразмещение в ЕИСЖС фотографий строящихся объектов, отражающих текущее состояние их строительства (создания), или размещение фотографий без сведений о дате проведения фотосъемки (п. 8 ч. 2 ст. 3.1 Закона № 214-ФЗ, п.п. «л» п. 9 Правил размещения информации субъектами информации, обязательное размещение которой предусмотрено законодательством Российской Федерации, в единой информационной системе жилищного строительства, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 26 марта 2019 г. № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства»;

3) неразмещение или размещение в ЕИСЖС с нарушением установленного срока извещения о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направленное в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности (п. 13 ч. 2 ст. 3.1 Закона № 214-ФЗ);

4) неразмещение в ЕИСЖС сведений о физических лицах с указанием, которые в конечном счете прямо или косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, принадлежащих на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика (бенефициарный владелец), о физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком (п.п. 3, 3.1, 3.2 части 1 статьи 20 Закона № 214-ФЗ);

5) неразмещение информации о количестве заключенных в отчетном периоде договоров участия в долевом строительстве. Указанная информация должна размещаться в ЕИСЖС до 10 числа месяца, следующего за отчетным (п. 11.2 ч. 2 ст. 21 Закона № 214-ФЗ).

В 2023 году внесены следующие изменения в правовое регулирование строительства многоквартирных домов с привлечением денежных средств участников долевого строительства:

Внесены изменения в порядок передачи дольщикам объектов долевого строительства, приобретенных для личных целей:

- застройщик и дольщик по взаимному соглашению могут изменить срок передачи квартиры отдельно от других объектов того же многоквартирного дома. При этом вносить изменения в проектную декларацию не требуется;

- застройщики могут официально информировать дольщиков о завершении строительства и о готовности объекта долевого строительства к передаче, предложение о внесении изменений в договор в части сведений о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства и его принятия участником долевого строительства, составленные в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика, могут быть направлены участнику долевого строительства по адресу электронной почты, указанному в договоре, либо иным способом, указанным в договоре;

- изменен порядок передачи объектов в случае выявления нарушений требований к качеству объекта. Если при приемке были обнаружены существенные нарушения требований к качеству квартиры (например, отсутствуют окна, сантехника и т.д.), то стороны должны перед подписанием документа о передаче недвижимости составить акт осмотра при участии специалиста с профильным образованием;

- при выявлении существенных недостатков дольщик может отказаться от приемки квартиры и предъявить требование к застройщику о возврате уплаченных денежных средств и уплате процентов;

- вводятся новые правила, по которым застройщик может передать квартиру в одностороннем порядке, если дольщик более одного месяца, со дня установленного договором для передачи квартиры дольщику, уклоняется от ее осмотра до подписания передаточного акта.

В 2023 году в отношении контролируемых лиц (застройщиков) административные дела не возбуждались в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 г. № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля».
