

**Д о к л а д****об обобщении 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 период с 1 января 2022 года по 30 декабря 2022 года**

Обобщение правоприменительной практики подготовлено 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 контрольно-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 2022 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» (далее - постановление № 336), и Программой профилактики

рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям 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 и регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, на 2022 г., утвержденной приказом Министерства от 15 декабря 2021 г. № 614.

Поскольку плановые проверки в отношении застройщиков в соответствии с действующим законодательством не предусмотрены, основными административными процедурами при осуществлении Министерством регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в отчетном периоде являлись организация и проведение внеплановых проверок, а также организация и проведение мероприятий по контролю без взаимодействия с застройщиками.

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

За отчетный период Отделом инвестиций было проведено 2 внеплановые проверки, в том числе 1 внеплановая документарная проверка и 1 внеплановая выездная проверка. Указанные проверки были инициированы в целях проверки исполнения ранее выданных предписаний об устранении выявленных нарушений,

По результатам проведенных проверок вынесено 2 постановления о привлечении контролируемых лиц к административной ответственности за совершение правонарушений, предусмотренных ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ, с назначением административных штрафов на общую сумму 261 тыс. руб.

За несвоевременную уплату административных штрафов в суды направлено 5 протоколов о возбуждении дела об административном правонарушении, ответственность за совершение которых предусмотрена ч. 1 ст. 20.25 КоАП РФ.

Также в связи с воспрепятствованием застройщиками или должностными лицами застройщиков проведению Министерством проверок или уклонение от их проведения, в том числе совершения ими действий (бездействий), повлекших невозможность проведения проверок, в суды были направлены 1 протокол по части 2 статьи 19.4.1 КоАП РФ и 1 протокол по части 3 статьи 19.4.1 КоАП РФ.

В 2022 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 (надзорных) мероприятия без взаимодействия: наблюдение за соблюдением обязательных

требований (мониторинга безопасности) (далее - мониторинг безопасности).

В ходе указанного выше мониторинга безопасности Отделом инвестиций проведен анализ ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Признаки нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве, не выявлены.

Также в 2022 году Отделом инвестиций проведено 25 контрольных (надзорных) мероприятия без взаимодействия с контролируемым лицом: наблюдение за соблюдением обязательных требований (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 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 нормативными правовыми актами Российской Федерации.

По результатам указанных выше мероприятий контролируемым лицам объявлено 23 предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.

В результате проведения контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия Отделом инвестиций выявлены признаки типичных нарушений обязательных требований:

- 1) 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);
- 2) несвоевременное размещение 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 РФ от 26 марта 2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства» (далее - Правила);
- 3) неразмещение или размещение в ЕИСЖС с нарушением установленного срока извещения о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направленные в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности (п. 13 ч. 2 ст. 3.1

Закона № 214-ФЗ, размещается застройщиками с нарушением установленного срока;

4) неразмещение в ЕИСЖС документов, указанных в пунктах 1 и 4 части 2 статьи 21 Закона № 214-ФЗ.

В 2022 году внесены следующие изменения в правовое регулирование строительства многоквартирных домов с привлечением денежных средств участников долевого строительства:

1) 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 готовности квартир не только через почтовое уведомление, но и с помощью других каналов, например, электронной почты;

- 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 потребовать от застройщика выплаты возмещения с процентами;

- вводятся новые правила, по которым застройщик может передать квартиру в одностороннем порядке, если дольщик более месяца игнорирует уведомления о приемке квартиры.

2) На один год продлены сроки действия разрешений на строительство объектов капитального строительства, срок действия которых истекает 1 августа 2022 года; продление на один год срока использования указанной в градостроительном плане земельного участка информации для целей подготовки проектной документации, выдачи разрешения на строительство объекта капитального строительства и внесения в него изменений в случае, если указанный срок истекает в период со 13 апреля 2022 г. до 1 января 2023 г.;

3) определен перечень сведений, которые должны размещать в ЕИСЖС застройщики, привлекающие денежные средства участников долевого строительства для строительства индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса (постановление Правительства Российской Федерации от 2 июня 2022 г. № 1013 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 26 марта 2019 г. № 319»).

Постановлением № 336 внесены изменения в порядок организации контрольной (надзорной) деятельности: предусмотрен запрет на проведение проверок деятельности застройщика, за исключением случаев непосредственной угрозы причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью граждан, причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью граждан, непосредственной угрозы обороне страны и безопасности государства, причинения вреда обороне страны и безопасности государства. Установлен приоритет профилактики правонарушений перед проверками.

Привлечение застройщика к административной ответственности за нарушение обязательных требований осуществляется только в случае выявления указанных нарушений в ходе контрольного (надзорного) мероприятия с взаимодействием с застройщиком.