

«УТВЕРЖДАЮ»

И.о. начальника Департамента
архитектуры и строительства
Томской области


Т.Ф.Головина
«23» июня 2021 г.

Доклад о правоприменительной практике осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов в случаях, предусмотренных статьей 123.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, за первое полугодие 2021 года

Настоящий доклад подготовлен в соответствии с методическими рекомендациями по организации и проведению публичных обсуждений результатов правоприменительной практики, руководств по соблюдению обязательных требований органа государственного контроля (надзора), утвержденными протоколом заседания проектного комитета по основному направлению стратегического развития «Реформа контрольной и надзорной деятельности» от 21 февраля 2017 года № 13(2), в рамках реализации статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Предметом государственного контроля (надзора) является проверка соблюдения лицами, деятельность которых связана с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных требований, установленных Федеральным законом 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) и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также соблюдение жилищно-строительными кооперативами в процессе осуществления деятельности, связанной с привлечением средств членов таких кооперативов для строительства многоквартирных домов.

Субъектами государственного контроля (надзора) являются:

- юридические лица, осуществляющие деятельность, связанную с привлечением денежных средств участников долевого строительства;
- жилищно-строительные кооперативы, осуществляющие деятельность, связанную с привлечением средств членов таких кооперативов для строительства многоквартирных домов.

Штатная численность сотрудников Департамента архитектуры и строительства Томской области (далее – Департамент), выполняющих функции по контролю состоит из двух сотрудников.

В первом полугодии 2021 года (по состоянию на 23.06.2020) Департаментом осуществлены следующие действия в рамках осуществления контроля (надзора) в

области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов в случаях, предусмотренных статьями 123.2 Жилищного кодекса Российской Федерации:

В отношении подконтрольных субъектов Департаментом проведено 15 внеплановых документальных проверок, из них 1 проверка на основании акта Департамента была прекращена в связи с передачей прав на объект долевого строительства другому лицу.

По итогам проведенных внеплановых документальных проверок в деятельности всех проверяемых подконтрольных субъектов выявлены нарушения обязательных требований, в отношении 11 субъектов возбуждены дела об административных правонарушениях, всем застройщикам выданы предписания о необходимости устранения нарушений обязательных требований.

В отчетный период Департаментом привлечены к административной ответственности:

1) за совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 13.19.3 КоАП РФ, - 4 должностных лица застройщика (4 постановления);

2) за совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 13.19.3 КоАП РФ, - 3 застройщика и 1 должностное лицо застройщика (4 постановления);

3) за совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.28 КоАП РФ, - 1 застройщик, 3 должностных лица застройщика (4 постановления);

4) за совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 3 статьи 14.28 КоАП РФ, - 7 застройщиков, 7 должностных лиц застройщиков (14 постановлений).

Таким образом, Департаментом вынесено 26 постановлений о назначении административного наказания.

В Департамент в порядке, предусмотренном статьей 28.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), от прокуратуры Октябрьского района г. Томска поступило 1 постановление о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 13.19.3 КоАП РФ. По результатам рассмотрения данного постановления застройщику вынесено постановление о назначении административного наказания в виде предупреждения.

За отчетный период вступившие в законную силу решения судов о признании незаконными действий (бездействий) Департамента и его должностных лиц, правовых актов, принятых при осуществлении Департаментом контрольно-надзорной деятельности, отсутствуют.

Наиболее часто встречающимися случаями нарушений обязательных требований являются:

- не размещение застройщиками в соответствии с законодательством Российской Федерации информации в единой информационной системе жилищного строительства, раскрытие которой предусмотрено действующим законодательством;
- представление отчетности, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, а равно нарушение сроков ее представления.

Перечень нарушений, которые допускаются застройщиками, включает низкий уровень знания нормативной базы, регулирующей сферу строительства.

В целях недопущения нарушений законодательства, застройщикам необходимо:

- в полном объеме размещать информацию в единой информационной системе жилищного строительства, раскрытие которой предусмотрено действующим законодательством;
- соблюдать сроки предоставления в контролирующий орган ежеквартальной и годовой отчетности застройщика в полном объеме;
- своевременно устранять нарушения, выявленные контролирующим органом в рамках осуществления государственного контроля (надзора) и отраженные в выданных предписаниях.

Застройщики должны учитывать требования законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и во избежание административной ответственности добросовестно их выполнять.

На официальном сайте Департамента для ознакомления размещены:

- перечни правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащие обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по региональному государственному контролю (надзору);
- обобщение практики осуществления Департаментом государственного контроля (надзора);
- памятки и разъяснения участникам долевого строительства и покупателям жилья в малоэтажных многоквартирных домах,
- рекомендации по составлению и представлению ежеквартальной отчетности застройщика, проектных деклараций, заполнения информации на сайте единой информационной системы жилищного строительства, существует раздел «часто задаваемые вопросы».