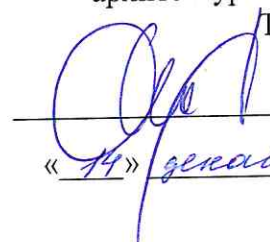


«УТВЕРЖДАЮ»

Начальник Департамента
архитектуры и строительства
Томской области


Д.Ю. Ассонов
«14» декабря 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 связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, за 2021 год

Настоящий доклад подготовлен для проведения публичных обсуждений результатов правоприменительной практики осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома за 2021 год.

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.

За 2021 год (по состоянию на 14.12.2021) 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:

По итогам мониторинга размещаемой в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) информации (ежеквартальной отчетности застройщиков, ЖСК) Департаментом выявлены наиболее часто встречающиеся случаи нарушений обязательных требований:

- не размещение (размещение не в полном объеме) застройщиками в соответствии с законодательством Российской Федерации информации в ЕИСЖС, раскрытие которой предусмотрено действующим законодательством;
- невыполнение застройщиками в установленный срок законных предписаний Департамента;
- представление отчетности, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, а равно нарушение сроков ее представления.

Систематически не размещают или размещают с нарушением срока информацию в ЕИСЖС, раскрытие которой предусмотрено действующим законодательством, следующие застройщики и ЖСК:

- Общество с ограниченной ответственностью «СпецГазСтрой»;
- Муниципальное унитарное предприятие «Томскстройзаказчик».
- Общество с ограниченной ответственностью «СибирьСтройКомфорт»;
- Общество с ограниченной ответственностью «ИмперияСтройИнвест»;
- Общество с ограниченной ответственностью «Компания Аспект»;
- Общество с ограниченной ответственностью «Форма Маркет»;
- Общество с ограниченной ответственностью «Региональная строительная компания»;
- Общество с ограниченной ответственностью «Орион»;
- Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-инженеринговая фирма «Эспера»;
- Акционерное общество «Строительное управление – 21»;
- Общество с ограниченной ответственностью «Строительное управление – 21»;
- Общество с ограниченной ответственностью «Базис»;
- Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания ТРАСТ»;
- Общество с ограниченной ответственностью «РСК-строй»;
- Жилищно – строительный кооператив «Черёмушки»;
- Жилищно – строительный кооператив «Исток»;
- Жилищно – строительный кооператив «Сибирский квартал»;
- Жилищно – строительный кооператив «Железнодорожник».

В целях недопущения нарушений законодательства, застройщикам и ЖСК необходимо:

- в полном объеме размещать информацию в ЕИСЖС, раскрытие которой предусмотрено действующим законодательством;
- соблюдать сроки предоставления ежеквартальной отчетности в полном объеме;
- своевременно устранять нарушения, выявленные контролирующим органом в рамках осуществления государственного контроля (надзора) и отраженные в выданных предписаниях.

По итогам проведенных мероприятий в отношении контролируемых лиц 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.

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 (далее – ЕИСЖС), существует раздел «часто задаваемые вопросы».

Кроме того, Департаментом в соответствии с частью 2 статьи 16 и частью 5 статьи 17 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном

контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248–ФЗ) ведется учет контролируемых лиц и объектов контроля (далее – Перечень) на основании информации, полученной из ЕИСЖС, а также информации, получаемой в рамках межведомственного взаимодействия, из обращений контролируемых лиц, граждан и организаций, из сообщений средств массовой информации.

Перечень размещается на официальном сайте Департамента и актуализируется по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал.

Изменения законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и жилищно-строительных кооперативов связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома в 2021 году

01.07.2021 в силу вступил Федеральный закон № 248–ФЗ, а также ряд иных подзаконных нормативных правовых актов, направленных на реализацию его положений.

В новом Федеральном законе № 248-ФЗ акцент сделан не на привлечении к ответственности, а на предупреждении нарушений посредством применения надзорными органами широкого спектра инструментов, среди которых важное место отводится профилактике нарушений. Предусматривается приоритет проведения профилактических мероприятий над контрольными лицами. В связи, с чем эффективность государственного контроля должна оцениваться не по количеству применяемых штрафных санкций, а по количеству реально устраненных нарушений.

Глава 11 Жилищного кодекса дополнена статьей 123.3 о региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома.

Расширен перечень функций и полномочий, которые осуществляет публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - Фонд), утвержденный Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Фонду Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предоставлено право инициировать в отношении застройщика процедуру банкротства.

Постановление Правительства РФ от 25.06.2021 № 990 «Об утверждении Правил разработки и утверждения контрольными (надзорными) органами программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям» утверждены правила разработки и утверждения контрольными (надзорными) органами программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

Постановлениями Администрации Томской области от 14.12.2021 № 515а, №514а утверждены Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, на территории Томской области (далее – Положения о контроле).

Организованы и проведены публичные консультации Положений о контроле, а также «Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на 2022 год» и «Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома на 2022 год».