

**Доклад о правоприменительной практике при осуществлении
государственного контроля (надзора) в области долевого строительства
многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за
деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с
привлечением средств членов кооперативов для строительства
многоквартирных домов на территории Пензенской области за 2024 год**

Раздел I. Общие положения

1. Обзор правоприменительной практики контрольной (надзорной) деятельности при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Пензенской области Министерством градостроительства и архитектуры Пензенской области (далее - Минград Пензенской области) подготовлен в соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31 июля 2020 №248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ).

2. Согласно постановлению Правительства Пензенской области от 24.09.2021 №629-пП «О внесении изменений в Положение о Министерстве строительства и дорожного хозяйства Пензенской области, утвержденное постановлением Правительства Пензенской области от 23.01.2017 №13-пП (с последующими изменениями), и признании утратившими силу отдельных нормативных правовых актов Правительства Пензенской области» Министерство строительства и дорожного хозяйства Пензенской области (далее - Минстрой Пензенской области) являлось правопреемником по правам и обязанностям Управления государственной инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Пензенской области, за исключением вопросов, относящихся к сфере осуществления регионального государственного жилищного надзора, а также регионального государственного надзора в области технического состояния и эксплуатации самоходных машин и других видов техники, аттракционов.

В соответствии с постановлением Правительства Пензенской обл. от 30.08.2024 № 658-пП «Об утверждении Положения о Министерстве градостроительства и архитектуры Пензенской области» Минград Пензенской области является исполнительным органом государственной власти Пензенской

области, уполномоченным осуществлять региональный государственный строительный надзор, региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, региональный государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов. Минград Пензенской области является правопреемником по правам и обязанностям Минстроя по вопросам осуществления вышеуказанных видов контроля (надзора).

Раздел II. Правоприменительная практика организации и проведения государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов

При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Пензенской области, контрольный (надзорный) орган применяет нормы следующих нормативно-правовых актов:

- Гражданский кодекс Российской Федерации от 03.11.1994 № 51-ФЗ;
- Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ;
- Федеральный закон 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»;
- Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;
- Федеральный закон 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»;
- Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях»;
- Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;
- Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»;
- Федеральный закон от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации»;

- Постановление Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства»;

- Приказ Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр «Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в контролирующий орган отчетности 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 своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства»;

- Приказ Минстроя России от 04.04.2022 № 239/пр «Об утверждении формы проектной декларации»;

- Приказ Минэкономразвития России от 31.03.2021 № 151 «О типовых формах документов, используемых контрольным (надзорным) органом»;

- Постановление Правительства Пензенской обл. от 30.08.2024 № 658-пП «Об утверждении Положения о Министерстве градостроительства и архитектуры Пензенской области»;

- Постановление Правительства Пензенской обл. от 23.12.2021 № 903-пП «Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также о региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Пензенской области»;

- Постановление Правительства Пензенской области от 24.01.2012 № 30-пП «Об утверждении Реестра государственных услуг Пензенской области»;

- федеральные конституционные законы, федеральные законы и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, законы и иные нормативные правовые акты Пензенской области, соответствующие направлениям деятельности Министерства, применительно к исполнению должностных обязанностей.

На территории Пензенской области жилищно-строительными кооперативами не осуществляется деятельность, связанная с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, в связи с чем объекты регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, отсутствуют.

Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости Министерством осуществляется за 45 организациями-застройщиками, привлекающими денежные средства граждан и юридических лиц в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ для строительства МКД.

Согласно информации, размещаемой застройщиками в проектных декларациях в соответствии с требованиями ч. 4.1 ст. 19 Федерального закона № 214-ФЗ, по состоянию на 31.12.2024 у застройщиков имелись неисполненные обязательства по 7 966 договорам участия в долевом строительстве в строящихся многоквартирных домах (не введенных в эксплуатацию до настоящего времени) на сумму 35,763 млрд. руб.

В ходе реализации функции по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства Министерством проведены 16 наблюдений за соблюдением обязательных требований.

Постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» установлены ограничения в части моратория на контрольные (надзорные) мероприятия с взаимодействием с контролируемым лицом, следовательно исключена возможность возбуждения административных дел. Так, в соответствии с ч. 3.1 ст. 28.1 КоАП РФ дело об административном правонарушении, выражающемся в несоблюдении обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом государственного контроля (надзора), муниципального контроля, при наличии одного из предусмотренных пунктами 1 - 3 части 1 настоящей статьи поводов к возбуждению дела может быть возбуждено только после проведения контрольного (надзорного) мероприятия во взаимодействии с контролируемым лицом.

Наиболее часто встречающиеся нарушения:

- 1) нарушение размещения и опубликования проектной декларации и вносимых в нее изменений (ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ);
- 2) нарушение порядка размещения информации в информационной системе жилищного строительства (ч. 1 ст. 13.19.3 КоАП РФ).

Основными причинами нарушений обязательных требований законодательства о долевом строительстве являются экономические и юридические условия. Юридическими причинами выступают несовершенство законодательства, изменения, вносимые в действующее законодательство, низкий уровень правовой культуры. К экономическим причинам относятся трудности, возникающие с финансовым обеспечением проектов строительства жилых многоквартирных домов.

В целях предупреждения правонарушений Министерством, как контролирующим органом, проводятся мероприятия по недопущению нарушений законодательства в сфере долевого строительства путем информирования застройщиков по вопросам соблюдения обязательных требований посредством опубликования на официальном сайте Министерства новостей, связанных с разъяснениями норм законодательства в области долевого строительства. На официальном сайте Министерства публикуются информационно-аналитические сведения об изменениях, внесенных в Федеральный закон № 214-ФЗ, а также обзор практики осуществления регионального государственного контроля и надзора в области долевого строительства.

Также профилактика нарушений обязательных требований осуществляется путем выдачи предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований в соответствии с Федеральным законом № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации». В 2024 г. Министерством выдано 27 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований и проведено 22 профилактических визита.

Работа контрольного (надзорного) органа в сфере долевого строительства ориентирована на своевременное выявление проблем у организаций-застройщиков и недопущение появления новых обманутых дольщиков. Министерством на постоянной основе осуществляется мониторинг деятельности застройщиков на

предмет соблюдения законодательства в сфере долевого строительства, в том числе мониторинг сроков ввода объектов в эксплуатацию и передачи их участникам долевого строительства. Вопросы завершения строительства объектов, входящих в зону риска, находятся на особом контроле, а также выносятся на рассмотрение на заседаниях рабочих групп с правоохранительными органами.

В целях предупреждения нарушений контролируруемыми лицами обязательных требований разработано Руководство по соблюдению обязательных требований, утвержденное приказом Министерства от 31.03.2023 № 48/оп «Об утверждении руководства по соблюдению обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирного дома на территории Пензенской области».

На официальном сайте контрольного (надзорного) органа размещены положения нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирного дома на территории Пензенской области.