

**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 со
строительством многоквартирных домов, на территории Пензенской области
за 2021 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 со строительством 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 области от 18.02.2022 № 118-пП «Отдельные вопросы исполнительных органов государственной власти Пензенской области» Минграду Пензенской области переданы полномочия, реализуемые Минстроем Пензенской области, по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, государственного контроля за деятельностью жилищно-строительных

кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов, в соответствии с законодательством Российской Федерации о долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Управление государственной инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Пензенской области, Министерство строительства и дорожного хозяйства Пензенской области являлись контрольными (надзорными) органами, которые осуществляли региональный государственный строительный надзор на территории Пензенской области в 2021 году (далее - контрольный (надзорный) орган).

Раздел II. Правоприменительная практика организации и проведения регионального государственного строительного надзора

С 1 июля 2021 года вступил в силу Федеральный закон № 248-ФЗ, согласно пункта 3 части 2 статьи 3 которого, порядок организации и осуществления государственного контроля (надзора) устанавливается положением о виде регионального государственного контроля (надзора), утверждаемым высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Часть 4 статьи 98 Федерального закона № 248-ФЗ предусматривает, что Положения о видах регионального государственного контроля (надзора) подлежат утверждению до 1 января 2022 года. До утверждения указанных положений о видах контроля, но не позднее 1 января 2022 года применяется Федеральный закон от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон № 294-ФЗ) и принятые в соответствии с ним нормативные правовые акты.

Учитывая вышеизложенное, до вступления в силу 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 контрольный (надзорный) орган при осуществлении контрольной (надзорной) деятельности руководствовался следующими нормативными правовыми актами федерального и регионального законодательства:

Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ);

Федеральным законом № 294-ФЗ;

Федеральным законом от 2 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;

Постановлением Правительства Пензенской обл. от 15.08.2017 № 384-пП «Об утверждении Порядка осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов, на территории Пензенской области»;

Приказом Госжилстройтехинспекции Пензенской области от 29.06.2012 № 12-14 «Об утверждении административных регламентов Управления государственной

инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Пензенской области»;

Частью 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

С 23 декабря 2021 вступило в силу постановление Правительства Пензенской области 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».

С указанной даты, при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также о региональном 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 Федерального закона №248-ФЗ и принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов:

Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 31 марта 2021 года № 151 «О типовых формах документов, используемых контрольным (надзорным) органом»;

Постановления 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».

В сфере государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости контрольным (надзорным) органом осуществлялась надзорная деятельность за 44 организациями-застройщиками, привлекающими денежные средства граждан и юридических лиц в соответствии с 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) для строительства 84 многоквартирных жилых домов, по 15 объектам сроки ввода в эксплуатацию переносились на более поздний срок.

Согласно информации, размещаемой застройщиками в проектных декларациях в соответствии с требованиями ч. 4.1 ст. 19 Федерального закона № 214-ФЗ, по состоянию на 31.12.2021 у застройщиков имеются неисполненные обязательства по 8 489 договорам участия в долевом строительстве в строящихся многоквартирных домах (не введенных в эксплуатацию до настоящего времени) на сумму 34,962 млрд. руб.

В ходе реализации функции по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства контрольным (надзорным) органом

было проведено 178 внеплановых проверок (за АППГ - 159), по результатам которых выявлено 53 нарушения (за АППГ - 119) и составлено 53 (за АППГ - 119) протокола об административных правонарушениях, наложено штрафных санкций на общую сумму 215 тыс. руб. (за АППГ - 850 тыс. руб.).

Наиболее часто встречающиеся нарушения:

1) нарушение правил представления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства (ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ, составлено 6 протоколов);

2) нарушение размещения и опубликования проектной декларации и вносимых в нее изменений (ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ, составлено 19 протоколов);

3) нарушение порядка размещения информации в информационной системе жилищного строительства (ч. 1 ст. 13.19.3 КоАП РФ, составлено 13 протоколов);

4) неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный законодательством (ч. 1 ст. 20.25 КоАП РФ, составлено 13 протоколов).

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, а также условия, созданные в период пандемии COVID-19.

В рамках реализации функции по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства контрольным (надзорным) органом оказывалась государственная услуга по выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ. Федеральным законом № 151-ФЗ (ред. от 13.07.2020) в Федеральный закон № 214-ФЗ внесены изменения, согласно которым с 28.06.2021 в случае привлечения денежных средств участников долевого строительства на эскроу-счета организациям-застройщикам не требуется заключение контролирующего органа о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч. 1.1 и 2 ст. 3, ст. 3.2, 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ.

По состоянию на 28.06.2021 контрольным (надзорным) органом было выдано 156 таких заключений, в выдаче заключения отказано по 43 объектам. Из них за 2021 г. – 30 заключений, 2 отказа.

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

По результатам проведенной Правительством Пензенской области работы по восстановлению прав граждан-участников долевого строительства в 2021 г. введено в эксплуатацию 2 проблемных объекта (количество договоров долевого участия (далее – ДДУ) – 384).

Объекты ЖК «Тернопольский», ЖК «Райки 2» введены в эксплуатацию посредством использования механизма ППК «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - Фонд).

Фондом завершена выплата компенсаций по трем объектам строительства ООО «Солнечный город» (количество ДДУ – 125). Арбитражный суд Пензенской области вынес определение от 09.12.2021 о передаче Фонду прав застройщика на

земельный участок и объект незавершенного строительства. Данные объекты исключены из ЕРПО.

Объект, застройщиком которого является Фонд жилья и ипотеки г. Заречного Пензенской области, исключен из ЕРПО в связи с вынесением определения Арбитражного суда Пензенской области от 15.10.2021 о передаче Фонду прав застройщика на земельный участок и объект незавершенного строительства. Пострадавшим гражданам-участникам долевого строительства выплачена компенсация.

Наблюдательным советом Фонда 30.11.2021 принято решение о выплате компенсаций пострадавшим гражданам-участникам долевого строительства, 1 очереди строительства многоквартирного жилого дома №14, г. Пенза, ул. Кижеватова, застройщиком которого является ООО «Север-Траст».

Ранее принятое решение о завершении строительства, посредством софинансирования Фонда, 1 очереди строительства многоквартирного жилого дома №14, г. Пенза, ул. Кижеватова, застройщиком которого является ООО «Север-Траст» отменено.

Восстановление прав граждан-участников долевого строительства 2 и 3 очереди строительства планируется осуществить за счет средств бюджета Пензенской области.

Проект закона о выплате возмещения гражданам - участникам долевого строительства ООО «Север-Траст» (2 и 3 очереди) находится в стадии разработки.

В целях предупреждения нарушений контролирующими лицами обязательных требований, разработано Руководство по соблюдению обязательных требований, утвержденное приказ Госжилстройтехинспекции Пензенской области от 21 декабря 2020 года №13-189 «Об утверждении Руководств по соблюдению обязательных требований при осуществлении регионального государственного надзора (контроля) осуществляемых Управлением государственной инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Пензенской области и доклада о обобщении правоприменительной практики за 2020 год».

На официальном сайте контрольного (надзорного) органа размещены положения нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за обеспечением сохранности автомобильных дорог регионального и межмуниципального значения на территории Пензенской области.