**ОБЗОР ОБОБЩЕННОЙ ПРАКТИКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ (НАДЗОРА) В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2019 ГОДА.**

В соответствии с Положением о Департаменте строительства Брянской области Департамент является уполномоченным органом исполнительной власти Брянской области, осуществляющим на территории Брянской области государственный контроль (надзор) в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

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.

Субъектами государственного контроля (надзора) являются юридические лица, осуществляющие деятельность, связанную с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

Целями обобщения и анализа правоприменительной практики контрольной (надзорной) деятельности, осуществляемой Департаментом на территории Брянской области, являются:

1. **Обеспечение доступности сведений о правоприменительной практике департамента путем их публикации для сведения подконтрольных субъектов;**
2. **Снижение количества нарушений обязательных требований и повышение уровня защищенности охраняемых законом ценностей за счет обеспечения информированности подконтрольных субъектов о практике применения обязательных требований;**
3. **Совершенствование нормативных правовых актов для устранения устаревших, дублирующих и избыточных обязательных требований, устранения избыточных надзорных функций.**

При реализации функций по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства Департамент руководствуется в своей деятельности нормативно-правовыми актами, регулирующими деятельность Департамента, актуализированный перечень которых размещен на официальном сайте Департамента, а также административными регламентами Департамента.

Кроме того, в целях предупреждения нарушений обязательных требований в области долевого строительства департаментом разработано Руководство по соблюдению обязательных требований законодательства о долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (для застройщиков).

По итогам 1-3 кварталов 2019 года Департаментом осуществлены следующие действия в рамках осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

В отношении подконтрольных субъектов проведено 4 внеплановые документарные проверки.

Выдано 1 предписание об устранении нарушений законодательства.

Департаментом возбуждено 15 дел об административных правонарушениях, в том числе:

* по ч. 1 ст. 13.19.3 КоАП РФ - 10 дел - за нарушение порядка размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства.
* по ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ - 2 дела - за нарушение сроков опубликования проектной декларации (вносимых в нее изменений).
* по ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ - 1 дело - за нарушение сроков предоставления ежеквартальной отчетности, указание в отчетности недостоверных сведений.
* по ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ - 1 дело - за [непредставление](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_327803/84a344373d46ed93bb4986bffab6c7b67945e73f/#dst350) сведений и документов, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора).
* по ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ - 1 дело - за невыполнение предписаний Департамента.

По результатам контрольно-надзорной деятельности было вынесено 15 постановлений по делам об административных правонарушениях (из них 10 с наказанием в виде предупреждения).

По итогам 2018 года и 1-3 кварталов 2019 года в Департамент предоставили отчетность 42 застройщика, привлекающих денежные средства участников долевого строительства в отношении 75 объектов, 5 застройщиков отчетность не предоставили.

Новые положения Закона № 214-ФЗ отменили плановые проверки в отношении лиц, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого строительства.

Основания проведения внеплановых проверок установлены положениями ч.11 ст.23 Закона № 214-ФЗ, их всего 7 и предмет таких проверок ограничен.

За 1-3 квартал 2019г. должностными лицами Департамента на основании ст. 8.3 Федерального закона от 26.12.2008 №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» в целях выявления и пресечения нарушений обязательных требований, а также заблаговременного получения сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований, проведены контрольно-надзорные мероприятия в сфере долевого строительства без взаимодействия с застройщиком, в форме анализа отчетности застройщиков, проектных деклараций и информации, подлежащей раскрытию в ЕИСЖС. Всего таких мероприятий было проведено 194, в том числе проанализировано 163 отчетности застройщиков, 31 проектная декларация.

Типовые нарушения, выявленные в ходе проведения проверок при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства:

* несоблюдение сроков внесения изменений в проектные декларации - это в первую очередь касается изменений в проектную декларацию, касающихся сведений о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности в единой информационной системе жилищного строительства не размещены. Согласно ч.ч. 4-6 ст. ст. 19 Федерального закона № 214-ФЗ изменения, указанные в частях 4 и 5 статьи 19, подлежат размещению застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства в течение пяти рабочих дней со дня внесения изменений в проектную декларацию. Застройщик обязан ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату.
* неразмещение застройщиками в соответствии с законодательством Российской Федерации информации в единой информационной системе жилищного строительства, раскрытие которой предусмотрено действующим законодательством, так, по прежнему не разместили информацию в единой информационной системе жилищного строительства:
* представление отчетности, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, а равно нарушение сроков ее представления. Наиболее частое нарушение - не предоставление справок с указанием причин ненадлежащего исполнения обязательств при наличии в отчетности информации о неисполненных (просроченных) обязательствах по договорам участия в долевом строительстве, предоставление отчетности в Департамент позже установленного срока.
* невыполнение застройщиками в установленный срок законных предписаний Департамента;

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

Основные причины наличия нарушений:

- внесение изменений в действующее законодательство в сфере долевого строительства, предусмотренных Федеральным законом от 01.07.2018 № 175-ФЗ, Федеральным законом от 25.12.2018 № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319;

- внесение изменений в порядок предоставления застройщиком отчетности приказом Минстроя России 12.10.2018 № 656/пр.

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 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.