**Обзор обобщенной практики осуществления государственного контроля (надзора) в сфере долевого строительства за 2021 год**

В соответствии с Положением о Департаменте строительства Брянской области (далее - департамент) 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:

- обеспечение доступности сведений о правоприменительной практике департамента путем их публикации для сведения подконтрольных субъектов;

- снижение количества нарушений обязательных требований и повышение уровня защищенности охраняемых законом ценностей за счет обеспечения информированности подконтрольных субъектов о практике применения обязательных требований;

- 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 2021 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 проведена 1 внеплановая документарная проверка.

Выявлено 1 нарушение обязательных требований.

По итогам 2021 года в Департамент предоставили отчетность 29 застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства в отношении 51 объекта.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 438 «Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля и о внесении изменения в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» в 2020 году в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, отнесенных в соответствии со статьей 4 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» к субъектам малого и среднего предпринимательства, сведения о которых включены в единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства, проводятся только внеплановые проверки по ограниченному перечню оснований.

Проведение плановых проверок при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Брянской области законодательством не предусмотрено.

За 2021 г. 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 222, в том числе проанализировано 198 отчетности застройщиков, 27 проектных деклараций.

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. 4 ст. ст. 19 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик обязан вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным;
* неразмещение 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. 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;

- 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.