

Обзор обобщенной практики осуществления государственного контроля (надзора) в сфере долевого строительства за 2022 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.

В 2022 году внеплановых проверок не проводилось. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее - Постановление № 336), сокращено количество оснований для проведения внеплановых проверок контролируемых лиц в 2022 году в целях снижения административной нагрузки на

контролируемых лиц в связи со сложной экономической ситуацией.

По итогам 2022 года в Департамент предоставили отчетность 13 застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства в отношении 26 объектов.

За 2022 г. должностными лицами Департамента 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 проведено 167 мероприятий по контролю без взаимодействия с контролируемым лицом: 98 мероприятий по анализу ежеквартальной отчетности застройщиков, осуществляющих доленое строительство и 69 мероприятие по наблюдению за соблюдением обязательных требований (по контролю без взаимодействия с юридическими лицами).

По результатам мероприятий в части проверки обязательных требований по размещению информации в единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС), соответствия застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона 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) внесено 19 предостережений о недопустимости нарушений обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

По результатам мероприятий в части анализа ежеквартальной отчетности застройщиков, осуществляющих доленое строительство, с учетом Постановления № 336, вынесено 4 предостережения о недопустимости нарушений обязательных требований в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

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.

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. 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;

- размещение 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.

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

Основной причиной наличия нарушений является невнимательность сотрудников контролируемых лиц при внесении информации в проектные декларации объектов строительства.

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.

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.