



БОЙОРОК

15 февраль 2024 й.

№ 38

ПРИКАЗ

15 февраля 2024 г.

Өфө к.

г. Уфа

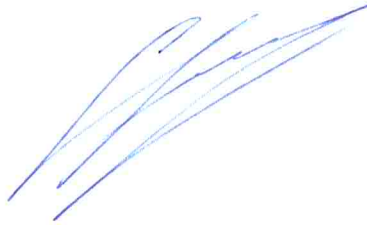
**Об утверждении Доклада о правоприменительной практике
Министерства строительства и архитектуры Республики
Башкортостан при осуществлении регионального государственного
контроля (надзора) в области долевого строительства
многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на
территории Республики Башкортостан и регионального
государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-
строительного кооператива, связанной с привлечением средств
членов кооператива для строительства многоквартирного дома,
за 2023 год**

В соответствии с частью 4 статьи 47 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», пунктом 3.7 Положения о региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, утвержденного постановлением Правительства Республики Башкортостан от 20 сентября 2021 года № 471, пунктом 3.7 Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Башкортостан, утвержденного постановлением Правительства Республики Башкортостан от 16 ноября 2021 года № 608, п р и к а з ы в а ю:

утвердить прилагаемый Доклад о правоприменительной практике Министерства строительства и архитектуры Республики Башкортостан при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Башкортостан

и регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, за 2023 год.

И.о. министра

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, sweeping strokes that form a stylized, abstract shape.

В.А. Сидоркин

Приложение
к приказу Министерства
строительства и архитектуры
Республики Башкортостан
от «15» февраля 2024 года
№ 38

Доклад о правоприменительной практике Министерства строительства и архитектуры Республики Башкортостан при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Башкортостан и регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, за 2023 год.

Доклад о правоприменительной практике Министерства строительства и архитектуры Республики Башкортостан (далее – Минстрой РБ) при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Башкортостан и регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, за 2023 год подготовлен во исполнение пункта 3 статьи 47 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

Обобщение правоприменительной практики проводится для решения следующих задач:

- обеспечение единообразных подходов к применению Минстроем РБ и его должностными лицами обязательных требований, законодательства о государственном контроле (надзоре);
- выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;
- анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);

- подготовка предложений об актуализации обязательных требований;

- подготовка предложений о внесении изменений в законодательство о государственном контроле (надзоре).

В качестве источников формирования доклада о правоприменительной практике использованы:

- результаты мероприятий по контролю (надзору), в том числе осуществляемых без взаимодействия с контролируемыми лицами, профилактические мероприятия;

- результаты рассмотрения заявлений и обращений граждан.

Согласно подпунктам 3.4, 3.5. Положения о Минстрое РБ, утвержденного постановлением Правительства Республики Башкортостан от 4 декабря 2020 года № 741, Минстрой РБ осуществляет региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Башкортостан и региональный государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома.

Контрольные (надзорные) и профилактические мероприятия в 2023 году Минстроем РБ осуществлялись в соответствии с Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248), постановлением Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 года № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – постановление № 336), постановлением Правительства Республики Башкортостан от 20 сентября 2021 года № 471 «Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома и о признании утратившими силу некоторых решений Правительства Республики Башкортостан» (далее – Положение № 471), постановлением Правительства Республики Башкортостан от 16 ноября 2021 года № 608 «Об утверждении Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Башкортостан и о признании утратившими силу некоторых решений Правительства Республики Башкортостан» (далее – Положение № 608).

В рамках деятельности Минстроем РБ в 2023 году в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 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 Жилищным кодексом Российской Федерации проводились контрольные (надзорные) мероприятия, контрольные (надзорные) мероприятия без взаимодействия с контролируемым лицом, профилактические мероприятия.

Постановлением № 336 устанавливалось, что в 2023 году в рамках видов государственного контроля (надзора), муниципального контроля, порядок организации и осуществления которых регулируются Федеральным законом № 248 внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия, внеплановые проверки проводятся исключительно по основаниям, указанным в пункте 3 указанного постановления.

В соответствии с пунктом 9 постановления № 336 должностное лицо контрольного (надзорного) органа, уполномоченного на возбуждение дела об административном правонарушении, в случаях, установленных законодательством, вправе возбудить дело об административном правонарушении, если состав административного правонарушения включает в себя нарушение обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом государственного контроля (надзора), муниципального контроля (за исключением государственного контроля (надзора) за деятельностью органов государственной власти и органов местного самоуправления), исключительно в случае, предусмотренном пунктом 3 части 2 статьи 90 Федерального закона № 248.

Согласно пункта 10 постановления № 336 допускается проведение профилактических мероприятий, мероприятий по профилактике нарушения обязательных требований в отношении контролируемых лиц в соответствии с Федеральным законом № 248.

В 2023 году Минстроем РБ проведено 3 внеплановые проверки (2 проверки - по основанию выявления соответствия объекта контроля параметрам, утвержденным индикаторами риска нарушения обязательных требований, 1 проверка - по требованию прокуратуры Республики Башкортостан). По результатам проверок в адрес контролируемых лиц вынесены предписания об устранении выявленных в ходе проверок нарушений. За непредставление на проверку документов контролируемые лица привлечены к административной ответственности по ч. 4 ст. 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), за неисполнение предписаний - по ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ.

Принято участие в 1 проверке в отношении лица, привлекающего денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, организованной органами прокуратуры Республики Башкортостан на предмет исполнения требований законодательства о долевом строительстве.

В целях обеспечения учета проводимых профилактических мероприятий, а также их результатов, сотрудниками Минстроя РБ в установленные сроки вносилась информация о проводимых профилактических мероприятиях в федеральную государственную информационную систему «Единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий», оператором которой является Генеральная прокуратура Российской Федерации.

Минстроем РБ в 2023 году рассмотрено 30 постановлений о возбуждении дел об административных правонарушениях, вынесенных органами прокуратуры Республики Башкортостан, в отношении контролируемых лиц по части 1 статьи 13.19.3, части 2, 3 статьи 14.28 КоАП РФ с наложением штрафов на общую сумму 90 тысяч рублей.

В случае наличия сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований и в случае отсутствия подтвержденных данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда охраняемым законом ценностям, Минстроем РБ контролируемым лицам объявлялись предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.

Минстроем РБ при осуществлении регионального контроля в области долевого строительства в 2023 году контрольные (надзорные) мероприятия осуществлялись без взаимодействия с контролируемыми лицами в рамках:

- 1) анализа ежеквартальной отчетности застройщика 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 обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства (далее – ежеквартальная отчетность).

За 2023 год проведен анализ 320 ежеквартальной отчетности застройщиков;

- 2) наблюдения за соблюдением застройщиком обязательных требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости посредством анализа информации, обязанность по раскрытию которой

возложена на застройщика в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

За 2023 год вынесено 98 предостережений в рамках регионального контроля в области долевого строительства в отношении контролируемых лиц о недопустимости нарушения закона. Предостережения в отношении жилищно-строительных кооперативов в 2023 году не выносились.

Минстроем РБ на регулярной основе проводился мониторинг более 130 застройщиков по более чем 250 объектов долевого строительства на основе актуализации застройщиками сведений об объектах строительства, содержащихся в Единой информационной системе жилищного строительства. По результатам наблюдения в адрес контролируемых лиц выносились профилактические меры в рамках действующего законодательства.

Также, в ноябре 2023 года в Арбитражный суд Республики Башкортостан в рамках регионального государственного контроля (надзора) на основании пунктов 1, 3, 4 части 15 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ направлено исковое заявление о приостановлении деятельности контролируемого лица, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства объекта недвижимости, на срок 6 месяцев. Дело находится в стадии рассмотрения в суде.

Минстроем РБ в 2023 году в рамках работы, направленной на предупреждение нарушений контролируемыми лицами обязательных требований, при проведении контрольных (надзорных) мероприятий, проводились следующие профилактические мероприятия:

- размещение и актуализация на официальном сайте перечней и текстов нормативных правовых актов;
- информирование застройщиков по вопросам соблюдения обязательных требований, в том числе посредством разработки руководств, проведения семинаров и конференций, разъяснительной работы в СМИ, распространении комментариев о содержании новых нормативных правовых актов;
- направление предостережений о недопустимости нарушений обязательных требований;
- проведение семинаров (совещаний) для застройщиков по изменениям законодательства в области долевого строительства и практике его применения;
- осуществление консультаций контролируемых лиц по вопросам проведения контрольных (надзорных) мероприятий в Минстрое РБ посредством телефонной связи;

- проведение профилактических визитов.

Информирование осуществлялось посредством размещения на официальном сайте Минстроя РБ в сети «Интернет»: <https://building.bashkortostan.ru> (далее – официальный сайт Минстроя РБ) текстов нормативных правовых актов, регулирующих осуществление регионального государственного контроля (надзора), перечня индикаторов риска нарушения обязательных требований, типовых нарушений обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора).

Размещались журналы учета карточек консультаций и профилактических визитов, информация о привлечении контролируемых лиц и их должностных лиц к административной ответственности, презентации и памятки по соблюдению обязательных требований.

Консультирование осуществлялось посредством разъяснения контролируемым лицам вопросов, связанных с организацией и осуществлением регионального контроля в области долевого строительства и регионального контроля за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома. В 2023 году Минстроем РБ осуществлено консультирование 136 контролируемых лиц.

Приказом Минстроя РБ от 15 декабря 2023 года № 429 утверждена Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Башкортостан и регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, на 2024 год, которая размещена на официальном сайте Минстроя РБ.

Минстроем РБ проводились профилактические визиты в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица. За 2023 год Минстроем РБ проведено 140 профилактических визита контролируемых лиц. В ходе профилактического визита контролируемое лицо информировалось об обязательных требованиях, предъявляемых к его деятельности либо принадлежащим ему объектам контроля, а также о видах, содержании и об интенсивности контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых в отношении объекта контроля.

Профилактические мероприятия осуществлялись в целях стимулирования добросовестного соблюдения обязательных требований

контролируемыми лицами и являлись приоритетными по отношению к проведению контрольных (надзорных) мероприятий.

Применение такого формата регионального государственного контроля (надзора) дало положительные результаты. Контролируемые лица вносят необходимые коррективы в организацию своей работы как в производственной ее части, так и документарной.

Перечень правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при осуществлении регионального контроля в области долевого строительства и регионального контроля за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, размещен на официальном сайте Минстроя РБ.

Минстроем РБ проведена работа по систематизации обязательных требований, по результатам которой установлены исчерпывающие перечни актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при осуществлении регионального контроля в области долевого строительства и регионального контроля за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома.

На постоянной основе Минстроем РБ проводится работа по оценке актуальности и полноты перечня и текстов правовых актов, содержащих обязательные требования, осуществляется мониторинг обязательных требований, содержащихся в нормативных правовых актах, применяемых при осуществлении мероприятий по контролю, и актуализация указанных перечней.

Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 15 сентября 2023 года № 543 внесены изменения в Перечни индикаторов риска нарушения обязательных требований при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) контроля в области долевого строительства и регионального контроля за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома.

Проведенный анализ нарушений, выявленных при проведении контрольных (надзорных) мероприятий в отношении контролируемых лиц показал, что типовыми нарушениями обязательных требований являются:

- непредставление отчетности либо представление отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, с нарушением установленных

законодательством сроков (пункт 6 части 6 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ);

- не направление в установленный законодательством срок участникам долевого строительства уведомления о невозможности завершения строительства многоквартирного дома в предусмотренный договором срок (часть 3 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ);

- необеспечение свободного доступа к информации, предусмотренной статьей 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ, в Единой информационной системе жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>;

- необеспечение свободного доступа к информации, предусмотренной частью 1 статьи 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации в Единой информационной системе жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>;

- невнесение изменений в проектную декларацию (часть 4 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ);

- нарушение порядка привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных и иных объектов недвижимости, установленного Федеральным законом № 214-ФЗ.

Типичными нарушениями при размещении контролируемыми лицами ежеквартальной отчетности в Единой информационной системе жилищного строительства являются:

- отсутствие приложенной к отчету справки, содержащей сведения о целях расходования денежных средств со ссылками на пункты части 1 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ;

- размещение раскрытой информации не в полном объеме, в связи с чем, невозможно установить достоверность сведений о нормативах финансовой устойчивости отраженных в отчетности застройщика в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ.

В течение отчетного периода проводились встречи с контролируемыми лицами в ходе которых осуществлялось информирование контролируемых лиц по вопросам соблюдения обязательных требований.

7 апреля 2023 года Минстроем РБ проведено совещание по обсуждению результатов правоприменительной практики по вопросам:

- требования к размещению сведений в единой информационной системе жилищного строительства застройщиками, осуществляющих строительство многоквартирных домов без привлечения денежных средств граждан и юридических лиц;

- привлечения к административной ответственности по статье 13.19.3 КоАП РФ застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов без привлечения денежных средств граждан и юридических лиц.

Участие в обсуждении приняли более 30 застройщиков. Рассмотрены особенности требований, введенных с 1 сентября 2022 года, о размещении в единой информационной системе жилищного строительства сведений и документов в соответствии со ст. 3.1 и 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ, и Правилами размещения информации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 26 марта 2019 года № 319.

До контролируемых лиц доведены меры административного воздействия за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по раскрытию информации, неполноту и (или) недостоверность информации, подлежащей раскрытию в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

13 октября 2023 года Минстроем РБ проведено публичное обсуждение правоприменительной практики, направленное на профилактику нарушений обязательных требований.

В рамках публичного обсуждения до застройщиков доведена информация о том, что непогашенные записи о государственной регистрации договоров долевого участия в ЕГРН свидетельствуют о наличии риска не исполнения застройщиками обязательств по передаче объекта долевого строительства.

Также, рассмотрены следующие вопросы:

- проблемные вопросы, возникающие у застройщиков при предоставлении отчетности и размещении его в Единой информационной системе жилищного строительства;
- изменения, внесенные в перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований;
- применение по результатам контрольных мероприятий мер административной ответственности.

По результатам публичного обсуждения правоприменительной практики Минстроем РБ в адрес специализированных застройщиков Республики Башкортостан направлены информационные материалы.

Информация о проведенных публичных мероприятиях размещена в свободном доступе на официальном сайте Минстроя РБ.

Минстрой РБ по вопросам восстановления прав граждан – участников долевого строительства активно взаимодействует с Акционерным обществом «ДОМ.РФ», а также с Публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» (далее – Фонд).

По результатам проведенного Фондом мониторинга соответствия застройщиков требованиям, установленным Федеральным законом № 214, по состоянию на 1 января 2024 года в группе риска (предпроблемные объекты) объектов строительства не имеется.

Ввиду постоянного и подробного анализа Минстроем РБ выявленных признаков, а также вследствие осуществления мер по обеспечению исполнения прав граждан на получение жилых помещений, к концу 2023 года предпроблемные объекты в Республике Башкортостан отсутствуют.

Минстроем РБ исполнено поручение Президента Российской Федерации о восстановлении прав участников долевого строительства, недопущению появления новых «обманутых дольщиков» до конца 2023 года.

Предложений по совершенствованию законодательства на основе настоящего доклада о правоприменительной практики не имеется.