



ИНСПЕКЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА КАМЧАТСКОГО КРАЯ

ПРИКАЗ

10.03.2025 № 81.01-04/39

г. Петропавловск-Камчатский

Об утверждении доклада о правоприменительной практике осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за 2024 год

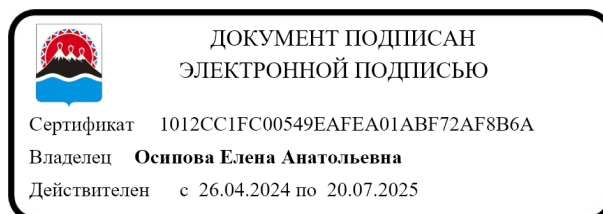
В целях реализации положений, предусмотренных п. 13 ч. 3 ст. 46 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», и во исполнение положений раздела 3 Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении государственного регионального контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется на территории Камчатского края на 2024 год, утверждённой приказом Инспекции государственного строительного надзора Камчатского края от 19.12.2023 № 81.01-04/63

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить доклад о правоприменительной практике осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за 2024 год, согласно приложению к настоящему приказу.

2. Ведущему специалисту отдела по правовой и аналитической деятельности Инспекции государственного строительного надзора Камчатского края Чужмир Т.В.: разместить настоящий приказ на официальном сайте Инспекции государственного строительного надзора Камчатского края в разделе «Профилактика нарушений»; ознакомить с настоящим приказом сотрудников Инспекции государственного строительного надзора Камчатского края.

Врио руководителя
Инспекции – главного
государственного
инспектора
государственного
строительного надзора
Камчатского края



Е.А. Осипова

государственного строительного
надзора Камчатского края
от [Дата регистрации] № [Номер документа]

ДОКЛАД
о правоприменительной практике
осуществления регионального государственного контроля (надзора) в
области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных
объектов недвижимости за 2024 год

Итоговый доклад о результатах обобщения и анализа правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Инспекции государственного строительного надзора Камчатского края (далее - Инспекция) за 2024 год, подготовлен в целях исполнения Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» и с соблюдением общих требований к установлению и осуществлению контрольно-надзорными органами системы мер, направленных на профилактику нарушений юридическими лицами и гражданами, в том числе индивидуальными предпринимателями, обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом государственного контроля (надзора), установленных Стандартом комплексной профилактики нарушений обязательных требований, утвержденным Протоколом заседания проектного комитета по основному направлению стратегического развития Российской Федерации «Реформа контрольной и надзорной деятельности» от 12.09.2017 № 61(11).

Обобщение правоприменительной практики осуществления
регионального государственного контроля (надзора) в области долевого
строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов
недвижимости за 2024 год

В соответствии с ч. 2.2 Положения об Инспекции государственного строительного надзора Камчатского края, утвержденного постановлением Правительства Камчатского края от 04.04.2023 № 193-П, Инспекция является исполнительным органом Камчатского края уполномоченным в сфере регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

При осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в 2024 году применялись положения Федерального

закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ), 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), Положения о региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, утвержденного постановлением Правительства Камчатского края от 30.11.2021 № 511-П (далее - Постановление № 511-П).

В соответствии с частью 2 статьи 23.5 Федерального закона № 214-ФЗ предметом государственного контроля (надзора) является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных требований, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Организация и осуществление Инспекцией мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований проводится на основании утвержденной приказом Инспекции от 19.12.2023 № 81.01-04/63 Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении государственного регионального контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется на территории Камчатского края на 2024 год (далее по тексту - Программа профилактики).

В соответствии с ч. 3 ст. 23.5 Федерального закона № 214-ФЗ при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся, может выдаваться предписание об устранении выявленных нарушений обязательных требований, выявленных в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности).

Согласно ч. 39 Постановления № 511-П, при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) проводятся следующие контрольные (надзорные) мероприятия:

1. при взаимодействии с контролируемым лицом:
 - 1) внеплановая документарная проверка;
 - 2) внеплановая выездная проверка;
2. без взаимодействия с контролируемым лицом наблюдение за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности).

Согласно штатному расписанию Инспекции, утвержденному приказом от 17.12.2024 № 81.01-04/95, обязанность по осуществлению регионального государственного строительного надзора возложена на 1 инспектора по

государственному контролю (надзору), также полномочиями по проведению контрольных (надзорных) и профилактических мероприятий обладают руководитель Инспекции и заместитель руководителя Инспекции.

Целями обобщения и анализа правоприменительной практики контрольной (надзорной) деятельности, осуществляемой Инспекцией на территории Камчатского края, являются:

- обеспечение единообразных подходов к применению Инспекцией и ее должностными лицами обязательных требований;
- выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;
- обеспечение доступности сведений о правоприменительной практике Инспекции 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;
- подготовка предложений об актуализации обязательных требований;
- подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре).

Статистические данные о проведенных контрольных (надзорных) мероприятий и анализ таких мероприятий за 2024 год

За отчетный период в Камчатском крае строительство объектов недвижимости с привлечением денежных средств граждан - участников долевого строительства осуществлялось по следующим объектам долевого строительства:

1) «Здание многоквартирного жилого дома с крытой автопарковкой на земельном участке 41:01:0010112:2124», жилой комплекс «Витязь», застройщик: ООО СЗ «РегинСтрой Плюс»;

2) «Строительство и эксплуатация жилого комплекса по ул. Тушканова в г. Петропавловске-Камчатском», жилой комплекс «Олимп» (10 объектов, из них 9 МКД и 1 подземная парковка), застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Олимп-Камчатка»;

3) «Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Арсеньева, участок с кадастровым номером 41:01:0010112:2655», застройщик: ООО СЗ «Трест»;

4) «Многоквартирный жилой дом на з.у. с кадастровым номером 41:05:0101101:420 в микрорайоне Чирельчик п. Термальный Паратунского с.п.

Елизовского района Камчатского края», застройщик: ООО СЗ «СтройСистема-Маркет»;

5) «Многоквартирный жилой дом з.у. с кадастровым номером 41:05:0101101:425 в микрорайоне Чирельчик п. Термальный Паратунского с.п. Елизовского района Камчатского края», застройщик: ООО СЗ «СтройСистема-Маркет»;

6) «Многоквартирный жилой дом (2 этап) на з.у. с кадастровым номером № 41:01:0010114:217 в г. Петропавловск-Камчатский», застройщик: ООО СЗ «Строительная Компания «Север»;

7) «Многоквартирный жилой дом (1 этап) на з.у. с кадастровым номером № 41:01:0010114:217 в г. Петропавловск-Камчатский», застройщик: ООО СЗ «Строительная Компания «Север»;

8) «Многоквартирный жилой дом с встроенными помещениями общественного назначения и подземной парковкой (этап 9) на з.у с кадастровым номером: № 41:01:0010114:217 в г.Петропавловск-Камчатский», застройщик: ООО СЗ «Строительная Компания «Север»;

9) «Многоквартирный жилой дом с пристроенным общественным зданием и подземной автостоянкой (3 этап) на з.у с кадастровым номером: № 41:01:0010114:217 в г.Петропавловск-Камчатский», застройщик: ООО СЗ «Строительная Компания «Север»;

10) «Многоквартирный жилой дом с пристроенным общественным зданием и подземной автостоянкой (7 этап) на з.у с кадастровым номером: № 41:01:0010114:217 в г.Петропавловск-Камчатский», застройщик: ООО СЗ «Строительная Компания «Север»;

11) «Многоквартирный жилой дом с пристроенным общественным зданием и подземной автостоянкой (4 этап) на з.у с кадастровым номером: № 41:01:0010114:217 в г.Петропавловск-Камчатский», застройщик: ООО СЗ «Строительная Компания «Север»;

12) «Многоквартирный жилой дом по ул. Геофизической в г. Елизово Камчатского края», застройщик: ООО СЗ «Юг»;

13) «Здание многоквартирного жилого дома на земельном участке 41:010010116:16048», застройщик: ООО СЗ «РегионСтрой Плюс».

По состоянию на 30.12.2024 год в реестре объектов контроля, в отношении которых Инспекцией осуществлялся региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, состояло 6 застройщиков, осуществляющих строительство объектов недвижимости с привлечением денежных средств граждан - участников долевого строительства.

Проведённые контрольные (надзорные) мероприятия в отношении застройщиков, осуществляющих строительство объектов недвижимости с привлечением денежных средств граждан - участников долевого строительства, всего, ед.	
--	--

- внеплановые документарные проверки	0
– внеплановые выездные проверки	0
- мероприятие без взаимодействия с контролируемым лицом наблюдение за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности)	212
Количество контролируемых лиц, у которых в рамках проведения КНМ с взаимодействием выявлены нарушения обязательных требований	0
Количество объектов контроля, при проведении в отношении которых КНМ с взаимодействием выявлены нарушения обязательных требований	0
Выданные предписания, ед.	0
Выявленные нарушения, ед.	0
Устранённые нарушения, ед.	0

Информация о характере и статистике проведенных Инспекцией мероприятий по контролю (надзору) без взаимодействия с подконтрольными субъектами

В течение отчетного периода Инспекцией на основании Задания на проведение мероприятия без взаимодействия с контролируемым лицом в форме наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности) от 29.12.2023 № 347-з (далее - Задание) ежедневно проводились мероприятия без взаимодействия с контролируемыми лицами в форме наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности) посредством получения информации с сайта единой информационной системы жилищного строительства (далее - ЕИСЖС).

В соответствии с пунктами 6, 7 Задания при проведении наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности) осуществлялся сбор, анализ данных об объекте контроля, имеющих у контрольного (надзорного) органа, в том числе данных, которые поступают в ходе межведомственного информационного взаимодействия, предоставляются контролируемые лицами в рамках исполнения обязательных требований, а также данных, содержащихся в государственных и муниципальных информационных системах, данных из сети «Интернет», иных общедоступных данных.

Предметом наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности) являлось: размещение информации на сайте

ЕИСЖС, а именно размещение проектной декларации, содержащей сведения о застройщике и проекте строительства в соответствии с приказом Минстроя РФ от 04.04.2022 № 239/пр «Об утверждении формы проектной декларации».

Согласно п. 9 Задания, по итогам проведения наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности) инспектором по государственному контролю (надзору) еженедельно составлялись отчеты по результатам проведения мероприятия без взаимодействия с контролируемым лицом в форме наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности).

По результатам проведения мероприятия без взаимодействия с контролируемыми лицами в форме наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности) в 2024 году было установлено, что на сайте ЕИСЖС застройщики, привлекающие денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с частью 2 статьи 19 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ разместили 13 проектных деклараций по объектам долевого строительства, а именно:

1) «Здание многоквартирного жилого дома с крытой автопарковкой на земельном участке 41:01:0010112:2124», жилой комплекс «Витязь», застройщик: ООО СЗ «РегинСтрой Плюс»;

2) «Строительство и эксплуатация жилого комплекса по ул. Тушканова в г. Петропавловске-Камчатском», жилой комплекс «Олимп» (10 объектов, из них 9 МКД и 1 подземная парковка), застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Олимп-Камчатка»;

3) «Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Арсеньева, участок с кадастровым номером 41:01:0010112:2655», застройщик: ООО СЗ «Трест»;

4) «Многоквартирный жилой дом на з.у. с кадастровым номером 41:05:0101101:420 в микрорайоне Чирельчик п. Термальный Паратунского с.п. Елизовского района Камчатского края», застройщик: ООО СЗ «СтройСистема-Маркет»;

5) «Многоквартирный жилой дом з.у. с кадастровым номером 41:05:0101101:425 в микрорайоне Чирельчик п. Термальный Паратунского с.п. Елизовского района Камчатского края», застройщик: ООО СЗ «СтройСистема-Маркет»;

6) «Многоквартирный жилой дом (2 этап) на з.у. с кадастровым номером № 41:01:0010114:217 в г. Петропавловск-Камчатский», застройщик: ООО СЗ «Строительная Компания «Север»;

7) «Многоквартирный жилой дом (1 этап) на з.у. с кадастровым номером № 41:01:0010114:217 в г. Петропавловск-Камчатский», застройщик: ООО СЗ «Строительная Компания «Север»;

8) «Многоквартирный жилой дом с встроенными помещениями общественного назначения и подземной парковкой (этап 9) на з.у с кадастровым

номером: № 41:01:0010114:217 в г.Петропавловск-Камчатский», застройщик: ООО СЗ «Строительная Компания «Север»;

9) «Многоквартирный жилой дом с пристроенным общественным зданием и подземной автостоянкой (3 этап) на з.у с кадастровым номером: № 41:01:0010114:217 в г.Петропавловск-Камчатский», застройщик: ООО СЗ «Строительная Компания «Север»;

10) «Многоквартирный жилой дом с пристроенным общественным зданием и подземной автостоянкой (7 этап) на з.у с кадастровым номером: № 41:01:0010114:217 в г.Петропавловск-Камчатский», застройщик: ООО СЗ «Строительная Компания «Север»;

11) «Многоквартирный жилой дом с пристроенным общественным зданием и подземной автостоянкой (4 этап) на з.у с кадастровым номером: № 41:01:0010114:217 в г.Петропавловск-Камчатский», застройщик: ООО СЗ «Строительная Компания «Север»;

12) «Многоквартирный жилой дом по ул. Геофизической в г. Елизово Камчатского края», застройщик: ООО СЗ «Юг»;

13) «Здание многоквартирного жилого дома на земельном участке 41:010010116:16048», застройщик: ООО СЗ «РегионСтрой Плюс».

Из них по 2 проектным декларациям объектов долевого строительства: «Здание многоквартирного жилого дома с крытой автопарковкой на земельном участке 41:01:0010112:2124», жилой комплекс «Витязь», застройщик ООО специализированный застройщик «РегинСтрой Плюс» и «Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Арсеньева, участок с кадастровым номером 41:01:0010112:2655», застройщик: ООО СЗ «Трест» проведение мероприятий без взаимодействия прекращено ввиду получения по вышеуказанным объектам долевого строительства, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

По результатам проведения мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами в форме наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности) Инспекцией установлено, что при размещении проектной декларации по объекту «Строительство и эксплуатация жилого комплекса по ул. Тушканова в г. Петропавловске-Камчатском», жилой комплекс «Олимп» (10 объектов, из них 9 МКД и 1 подземная парковка) выявлены признаки нарушения обязательных требований застройщиком ООО специализированный застройщик «Олимп-Камчатка» в связи с чем вышеуказанному застройщику было выдано предостережение от 29.03.2024 № 10.

В том числе по результатам проведения мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицам в форме наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности) Инспекцией установлено, что при размещении проектной декларации по объекту «Здание многоквартирного жилого дома с крытой автопарковкой на земельном участке 41:01:0010112:2124», жилой комплекс «Витязь» выявлены признаки нарушения

обязательных требований застройщиком ООО СЗ «РегинСтрой Плюс», в связи с чем вышеуказанному застройщику было выдано предостережение от 22.05.2024 №18, а также при размещении проектной декларации по объекту «Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Арсеньева, участок с кадастровым номером 41:01:0010112:2655», выявлены признаки нарушения обязательных требований застройщиком ООО СЗ «Трест», в связи с чем вышеуказанному застройщику было выдано предостережение от 22.05.2024 №19

После анализа результатов проведенных мероприятий по наблюдению за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности) были выявлены наиболее типичные нарушения обязательных требований:

- 1) неисполнение обязанности по размещению информации в единой информационной системе жилищного строительства;
- 2) не размещение информации, а также размещение неполной и (или) недостоверной информации в проектных декларациях.

Рекомендации подконтрольным субъектам по проведению мероприятий, направленных на устранение причин совершения типовых и массовых нарушений обязательных требований

В целях соблюдения участниками долевого строительства обязанностей, предусмотренных действующим законодательством, и недопущению нарушений прав дольщиков, Инспекция рекомендует контролируемым лицам соблюдать следующее:

- привлекать денежные средства граждан на основании договора участия в долевом строительстве, исключительно после получения разрешения на строительство объекта капитального строительства, государственной регистрации права собственности или права аренды на земельный участок, предоставленный для строительства, наличия проектной документации и положительного заключения экспертизы проектной документации, а также после опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации;
- обеспечивать свободный доступ к информации (раскрытие информации), предусмотренной Федеральным законом № 214-ФЗ, путем своевременного размещения ее в ЕИСЖС;
- обеспечить включение в договор участия в долевом строительстве всех существенных условий, установленных ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ;
- привлекать денежные средства участников долевого строительства для создания объектов капитального строительства на основании договора только с использованием счетов эскроу;
- строго соблюдать порядок и сроки предоставления (опубликования и размещения) проектной декларации и внесенных в нее изменений, в том числе условия использования усиленной квалифицированной электронной подписи;
- соблюдать порядок, сроки, достоверность и полноту предоставления

ежеквартальной отчетности;

- передавать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором (единого для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ;

- передавать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Статистика и анализ примененных к подконтрольным субъектам мер юридической ответственности

За отчетный период в Камчатском крае при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к подконтрольным субъектам меры юридической ответственности не применялись.

Обращения граждан, чьи права нарушены действиями недобросовестных застройщиков в адрес Инспекции не поступали.

Анализ практики составления протоколов об административных правонарушениях, практики рассмотрения дел об административных правонарушениях, в том числе в случае отказа в привлечении подконтрольных субъектов, их должностных лиц к административной ответственности

За отчетный период протоколы об административных правонарушениях должностными лицами Инспекции не составлялись, по причине отсутствия нарушений обязательных требований контролируемыми лицами и соответственно факты возврата протоколов об административных правонарушениях на доработку, прекращения производства по делам об административных правонарушениях, и принятия мер прокурорского реагирования отсутствуют.

Анализ практики обжалования решений, действий (бездействие) контрольно-надзорного органа и (или) его должностных лиц в досудебном (внесудебном) и судебном порядке

Решения, действия (бездействие) Инспекции и (или) ее должностных лиц в досудебном (внесудебном) и судебном порядке в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется на территории Камчатского края, не обжаловались.

Информация о проведенных профилактических мероприятиях в отношении подконтрольных субъектов

За отчетный период Инспекцией проведены профилактические мероприятия в виде консультирования, объявления предостережения и проведены профилактические визиты в количестве:

Профилактическое мероприятия – всего, в том числе:	10
Информирование	0
Консультирование	5
Объявление предостережения	3
Профилактический визит	2

Предложения об актуализации обязательных требований и необходимости внесения изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре)

Актуализация обязательных требований, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ не требуется. Предложения по внесению изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре) не имеется, так как проведение контрольных (надзорных) мероприятия в 2024 году осуществлялось в соответствии с требованиями Федерального закона № 248-ФЗ.