Утвержден

приказом Главного управления

по государственному надзору

Удмуртской Республики

от «14» марта 2024 № 022

**ДОКЛАД**

**«Результаты правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за 2023 год»**

г. Ижевск

**Содержание**

Введение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **3**

Анализ поступивших обращений\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_4

Контрольно-надзорная деятельность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_4

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_5

Основные изменения законодательства, произошедшие в 2023 году\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_5

Профилактика нарушений обязательных требований,

анализ состояния подконтрольной среды\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 5

**Введение**

Главное управление по государственному надзору Удмуртской Республики (далее - Управление по надзору УР) является исполнительным органом государственной власти, осуществляющим на территории Удмуртской Республики региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Удмуртской Республики.

Предметом государственного контроля (надзора) является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - контролируемые лица), 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 (далее - обязательные требования).

Объектом государственного контроля (надзора) является деятельность, действия (бездействие) организаций, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, в том числе предъявляемые к организациям, осуществляющим деятельность, действия (бездействие).

Штатная численность сотрудников осуществляющих региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Удмуртской Республики составляет 4 человека.

Полномочия Управления по надзору УР определены Положением о Главном управлении по государственному надзору Удмуртской Республики, утвержденном постановлением Правительства Удмуртской Республики от 29 декабря 2017 года № 588.

Настоящий доклад по правоприменительной практике при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Удмуртской Республики за 2023 год подготовлен в рамках реализации части 2 статьи 47Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», пункта 17 Постановления Правительства УР от 26 ноября 2021 года № 649 «О региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости», на основе обобщения и анализа, имеющихся в распоряжении Главного управления материалов и информации.

Обобщение правоприменительной практики проводится для решения следующих задач:

1) обеспечение единообразных подходов к применению Управлением по надзору УР и его должностными лицами обязательных требований, законодательства Российской Федерации о государственном контроле (надзоре);

2) выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;

3) анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);

4) подготовка предложений об актуализации обязательных требований;

5) подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле.

**Анализ поступивших обращений**

В 2023 году в отдел по контролю и надзору за долевым участием в строительстве поступило 35 обращений граждан, содержащих доводы о нарушении обязательных требований. В обращениях наиболее часто звучат вопросы о нижеследующем:

порядок, сроки, передачи объекта участнику долевого строительства застройщиком собственнику;

исправление замечаний участника долевого строительства по передаточному акту, сроки ответа на претензии;

гарантийные сроки, установленные Федеральным законом № 214-ФЗ.

По результатам рассмотрения обращений, участникам долевого строительства были даны ответы по существу заданных вопросов.

**Контрольно-надзорная деятельность**

В рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в 2023 году было проведено 3215 мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, в том числе:

35 количество проверенных отчетов (отчетности) застройщиков по долевому строительству;

417 количество проверенных изменений в проектные декларации по финансовому результату;

44 проверка проектной декларации на соответствие требованиям Федерального закона № 214-ФЗ;

45 количество проверок раскрытия информации застройщиками;

1145 проверок внесения изменений в проектную декларацию информации о количестве заключенных договоров;

1131 проверок по факту размещения фотографий строящихся объектов недвижимости в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС);

398 проверок по факту своевременности размещения бухгалтерской отчетности и аудиторского заключения в ЕИСЖС.

По результатам проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами контролируемым лицам выдано 49 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

**Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов**

Анализ правонарушений, выявленных в ходе проведения мероприятий без взаимодействия с юридическими лицами, за истекший период показывает, что типовыми нарушениями, являются:

1. нарушение сроков размещения фотографий строящихся (создаваемых) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, отражающие текущее состояние их строительства (создания);
2. нарушение сроков размещения информации об изменениях вносимых в проектную декларацию.

**Основные изменения законодательства, произошедшие в 2023 году**

1. К существенным изменениям, которые произошли в 2023 году можно отнести установление особенностей осуществления государственного контроля (надзора), а именно вступление в законную силу:

Постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.2023 № 2380 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства».

**Профилактика нарушений обязательных требований,**

**анализ состояния подконтрольной среды**

Целью профилактической работы является предупреждение нарушений контролируемыми лицами обязательных требований, устранение причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований; повышение прозрачности системы государственного контроля (надзора) и эффективности осуществления контрольно-надзорной деятельности Управления по надзору УР.

В рамках профилактики нарушений обязательных требований в 2023 году проведена следующая работа.

На официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» Управлением по надзору УРразмещены перечни нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Удмуртской Республики, а также тексты данных правовых актов. Перечни нормативных правовых актов и тексты этих актов поддерживаются в актуальном состоянии.

Были проведены публичные обсуждения итогов правоприменительной практики.

Проведено 133 консультирований контролируемых лиц и их уполномоченных представителей по следующим вопросам:

1. организация и осуществление государственного контроля надзора;
2. порядок подачи возражений на предостережение о недопустимости обязательных требований;
3. порядок обжалования решений Управления по надзору УР, действий (бездействия) должностных лиц Управления по надзору УР.

Проведено 34 профилактических визитов в отношении контролируемых лиц, приступающих к осуществлению деятельности, относящейся к объекту государственного контроля (надзора), не позднее чем в течение одного года с момента начала осуществления такой деятельности.

В 2023 году, в рамках осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Удмуртской Республики, в целях профилактики нарушений обязательных требований, выдано 49 предостережений о недопустимости нарушений обязательных требований законодательства о долевом строительстве.

Управление по надзору УР продолжит профилактическую работу, с целью повышения уровня информированности контролируемых лиц по вопросам соблюдения обязательных требований, обеспечения доступности сведений о применении обязательных требований, обеспечения единообразия понимания предмета контроля контролируемых лиц, мотивации контролируемых лиц к добросовестному поведению и сознательному соблюдению обязательных требований.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_