Утвержден

приказом Главного управления

по государственному надзору

Удмуртской Республики

от «14» марта 2023 № 016

**ДОКЛАД**

**«Результаты правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за 2022 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 2022 году\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_5

Профилактика нарушений обязательных требований,

анализ состояния подконтрольной среды\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_6

**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 № 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 2022 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 2022 году в отдел по контролю и надзору за долевым участием в строительстве поступило 42 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 Федеральный закон 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».

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 2022 году было проведено 3081 мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами.

По результатам мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами были выявлены нарушения законодательства о долевом участии в строительстве, контролируемыми лицами и составлено 4 протокола об административном правонарушении (до вступления в законную силу Постановления Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля»).

2 протокола по ч.1 ст. 13.19.3 «Неразмещение в соответствии с законодательством Российской Федерации информации в единой информационной системе жилищного строительства должностным лицом, иным лицом, которые в соответствии с федеральными законами обязаны размещать информацию в единой информационной системе жилищного строительства, их должностными лицами или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов, сроков и (или) периодичности размещения информации либо размещение информации не в полном объеме, размещение заведомо искаженной информации», по результатам рассмотрения вынесено: 1 постановление о назначении административного наказания в виде административного штрафа на сумму 50 000 тыс. руб., 1 постановление о назначении административного наказания в виде предупреждения.

2 протокола по ч.2 ст. 13.19.3 КоАП РФ «Совершение административного правонарушения, предусмотренного [частью 1](consultantplus://offline/ref=21C730A7E4C89C13BFCE69BE88AF05D5F67A08D30908E3081E926055732E0E8542214B7DF7D70F5D7CF4DAAD3FAD6CD4747FFAC57F9Ff163K) настоящей статьи, лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение», по результатам рассмотрения вынесено: 2 постановления о назначении административного наказания в виде административного штрафа на общую сумму 300 000 тыс.руб.

**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 2022 году**

1. К существенным изменениям, которые произошли в 2022 году можно отнести установление особенностей осуществления государственного контроля (надзора), а именно вступление в законную силу:

Постановление Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 23 марта 2022 № 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства».

1. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 04 апреля 2022 года № 239/пр утверждена новая форма проектной декларации.

**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 2022 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 138 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 20 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 2022 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 27 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.

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