Проект

**ДОКЛАД**

**«Результаты правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за 2024 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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 9

**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 2024 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 Управления по надзору УР 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 2024 году в отдел по контролю и надзору за долевым участием в строительстве поступило 40 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 2024 году было проведено 2537 мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, в том числе:

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

238 количество проверенных изменений в проектные декларации по финансовому результату;

38 проверок проектной декларации на соответствие требованиям Федерального закона № 214-ФЗ;

34 количество проверок раскрытия информации застройщиками;

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

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

311 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 45 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 2024 году**

* Федеральным законом от 08.08.2024 № 266-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» внесены следующие изменения:

часть 9 статьи 4 дополнена предложением следующего содержания:

«При этом настоящим Федеральным законом устанавливается исчерпывающий перечень применяемых к застройщику мер гражданско-правовой ответственности (в том числе неустоек (штрафов, пеней), процентов), связанных с заключением, исполнением, изменением и (или) прекращением договора.»;

статья 7:

в части 5 слова «пять лет» заменена словами «три года»;

часть 8 изложена в следующей редакции:

«8. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 настоящей статьи, за нарушения сроков исполнения требования о соразмерном уменьшении цены договора, требования о возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков (дефектов) застройщик уплачивает участнику долевого строительства за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в период соответствующего нарушения, от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов), или от суммы, подлежащей возмещению участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, приобретающий жилое помещение исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, предусмотренная настоящей частью неустойка (пеня) уплачивается застройщиком в двойном размере, но не более стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов). Если недостаток (дефект) объекта долевого строительства (жилого помещения) является основанием для признания такого объекта долевого строительства (жилого помещения) непригодным для проживания, размер неустойки (пени), предусмотренной настоящей частью, рассчитывается от цены договора.»;

статья 10 изложена в следующей редакции:

«Статья 10. Ответственность за нарушение обязательств по договору

1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и договором неустойки (штрафы, пени), проценты и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх таких неустоек (штрафов, пеней), процентов. Со стороны договора, не исполнившей своих обязательств по договору или ненадлежаще исполнившей свои обязательства по договору, не могут быть взысканы неустойки (штрафы, пени), проценты, не предусмотренные настоящим Федеральным законом и договором.

2. Моральный вред, причиненный гражданину - участнику долевого строительства, заключившему договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, вследствие нарушения застройщиком прав гражданина - участника долевого строительства, предусмотренных настоящим Федеральным законом и договором, подлежит компенсации застройщиком при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных гражданином - участником долевого строительства убытков.

3. При удовлетворении судом требований гражданина - участника долевого строительства, заключившего договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, суд в дополнение к присужденной в пользу гражданина - участника долевого строительства сумме взыскивает с застройщика в пользу гражданина - участника долевого строительства штраф в размере пяти процентов от присужденной судом суммы, если данные требования не были удовлетворены застройщиком в добровольном порядке.».

При определении размера неустоек (штрафов, пеней), подлежащих начислению за период со дня вступления в силу настоящего Федерального закона за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств (в том числе за нарушения сроков исполнения обязательств) по договорам участия в долевом строительстве, заключенным до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, применяются положения части 9 статьи 4, части 8 статьи 7 и статьи 10 Федерального закона 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» (в редакции настоящего Федерального закона).

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 сентября 2024 года.

* Федеральным законом от 26.12.2024 № 482-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены следующие изменения:

статья 4 дополнена частью 4.7 следующего содержания:

«4.7. Договор может предусматривать условие о соответствии результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки стандарту организации, зарегистрированному в Федеральном информационном фонде стандартов в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о стандартизации (далее - стандарт застройщика). При этом требования, предъявляемые к результату производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки в стандарте застройщика, не могут быть ниже минимальных требований к результату производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры и градостроительства. В указанном случае стандарт застройщика является неотъемлемой частью договора.»;

статья 7:

а) в части 1 слова «технических регламентов,» исключены;

б) дополнена частью 1.2 следующего содержания:

«1.2. Если в отношении объекта долевого строительства заключен договор, включающий условия, предусмотренные частью 4.7 статьи 4 настоящего Федерального закона, соответствие требованиям к результату производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки подтверждается стандартом застройщика.»;

в) в части 5 первое предложение после слов «такого объекта долевого строительства» дополнена словами », а также результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки»;

г) дополнена частью 5.2 следующего содержания:

«5.2. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки устанавливается договором и не может составлять менее чем один год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.»;

Статья 10 дополнена частью 4 следующего содержания:

«4. При удовлетворении судом требований участника долевого строительства в связи с нарушением застройщиком требований к результату производства отделочных работ, работ по установке оконных и дверных блоков, сантехнического оборудования и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, изделий и оборудования соответственно, в том числе при удовлетворении требований о соразмерном уменьшении цены договора, возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков, об уплате неустойки (штрафов, пеней), процентов и о возмещении убытков, общая сумма, подлежащая взысканию с застройщика, не может превышать три процента от цены договора, если уплата денежных средств в большем размере не предусмотрена договором. Положения настоящей части не применяются при определении размера неустоек (пеней), предусмотренных частями 2 и 2.1 статьи 6 настоящего Федерального закона, а также не распространяются на денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора и подлежащие возврату в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом.».

* Федеральным законом от 08.08.2024 № 282-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены следующие изменения:

Статья 21.1 Федерального закона 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» дополнена частью 12 следующего содержания:

«12. На денежные средства, полученные Фондом субъекта Российской Федерации из бюджета субъекта Российской Федерации, а также предоставленные ему Фондом в соответствии с частью 3 настоящей статьи или в виде целевых кредитов (целевых займов), не может быть обращено взыскание по обязательствам, возникшим у Фонда субъекта Российской Федерации перед кредиторами застройщика, не являвшимися участниками строительства, в связи с передачей прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии со статьей 201.15-1 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» без соблюдения условия, предусмотренного пунктом 6 статьи 201.10 указанного Федерального закона. Положение настоящей части не применяется в случае, если такие денежные средства в соответствии с условиями их получения и предоставления должны быть использованы Фондом субъекта Российской Федерации в целях исполнения указанных обязательств.».

* Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2024 № 1917 «О внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2023 № 2380» до 31 декабря 2025 продлены особенности 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 2024 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 122 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 2024 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 45 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.

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